

Q2

HALVÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2019



ALM
EQUITY

HALVÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 JUNI 2019

FINANSIELLT KONCERN	2019 apr – jun	2018 apr – jun	2019 jan – jun	2018 jan – jun	2018 jan – dec
Omsättning (Mkr)	387	686	810	1 326	2 598
Rörelseresultat (Mkr)	19	85	29	150	189
Periodens resultat (Mkr)	5	65	16	119	116
Rörelsemarginal	5%	12%	4%	11%	7%
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-1,05	2,74	-2,22	5,23	1,73
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-1,05	2,74	-2,22	5,23	1,73
Eget kapital (Mkr)	2 711	2 980	2 711	2 980	2 709
Likvida medel (Mkr)	269	585	269	585	336
Eget kapital per stamaktie (kr)	84,04	87,93	84,04	87,93	78,04
Eget kapital per preferensaktie (kr)	126,30	126,30	126,30	126,30	122,10
Avkastning på eget kapital	-2%	13%	-2%	11%	2%
Soliditet	48%	53%	48%	53%	51%
VERKSAMHETEN*					
Antal enheter i total projektportfölj	12 245	10 573	12 245	10 573	11 837
Antal produktionsstartade enheter	85	-	109	38	100
Antal enheter i produktion	1 040	1 431	1 040	1 431	1 318
Antal sålda enheter	10	58	22	82	12
Antal sålda enheter till förvaltning	-	364	704	364	244
Försäljningsgrad i produktion	83%	84%	83%	84%	84%
Antal enheter levererade till marknaden	16	90	109	168	419
Antal enheter levererade till förvaltning	85	-	294	-	-
Antal enheter i pågående förvaltning	677	387	677	387	387

* Alla enheter är angivna inklusive delägarskap.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Dotterbolaget Småa AB har tilldelats markanvisning i Årstafältet, Stockholm, med en preliminär byggrätt om cirka 12 500 kvm BTA. ALM Equitys ägarandel uppgår till 100 procent.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- ALM Equity har sålt 204 bostäder till Kopparnäset för förvaltning i projekt Lignum vid Telefonplan, Stockholm. Betalningen för bostäderna ingår i en reglering av skuld mellan parterna.
- ALM Equity har beslutat om en riktad nyemission (kvittningsemision) av 1 285 926 preferensaktier med en teckningskurs om 96,94 kronor per ny preferensaktie. Aktiekapitalet kommer efter emissionen uppgå till totalt 199 728 750 kronor fördelat på 19 972 875 aktier varav 9 818 275 är preferensaktier. Teckningsberättigad är Kopparnäset Kapitalförvaltning AB och betalning för aktierna sker genom kvittning av skuld mellan parterna.

VD HAR ORDET OMSTÄLLNING TAR TID

Koncernens resultat påverkas fortfarande av den omställning från utveckling och försäljning av bostadsrättsprojekt som under 2018 tvingades fram genom hårdare amorteringskrav för bostadslån till privatpersoner. Vi utvecklar fortfarande yteffektiva och attraktiva bostäder men huvudsakligen handlar det om projekt som vänder sig till hyresmarknaderna. Marknaden för bostadsrätter har stabiliserats men ännu inte i den grad att det är dags att starta nya projekt med förhandsförsäljning enligt den modell som tidigare gällde.

STORT SOM SMÅTT

Vi har dock med bra resultat utvecklat och sålt ett par mindre småhusprojekt i form av bostadsrätter och äganderätter. Efterfrågan har varit god och sannolikt kommer vi att fortsätta i denna nisch. Inte minst blev vi stimulerade när de friliggande villorna i vårt projekt West Village Rissne i Sundbyberg vann kommunens pris Årets Byggnad 2019.

Men de stora projekten handlar om flerfamiljshus som vi utvecklar, bygger och paketerar för investerarmarknaden. Vårt eget finansbolag hittar investerare och säkrar finansieringen för byggnationen. Vårt förvaltningsbolag hyr ut bostäderna, hittills främst i så kallade blockuthyrningar till företag eller olika institutioner som måste kunna erbjuda sina anställda bostäder.

I takt med att förvaltningen av bostäder börjar resultera i överskott och ökade fastighetsvärden med möjlighet att hitta annan finansiering får investerarna tillbaka sina insatser i projektet. Det leder till att ALM Equitys ägande i fastigheten stiger till som mest hälften. Den andra hälften ägs av den ursprungliga investeraren.

LÅNGSIKTIGARE AFFÄRSMODELL

Jämfört med den tidigare affärsmodellen som handlade om projektutveckling och försäljning av bostadsrätter så är den nya mer långsiktig. Projektutvecklingen är till stor del densamma men i stället för att helt lämna ifrån oss projekten behåller vi förvaltningen av fastigheterna som vi bedömer med tiden kommer att ge ett gott resultatbidrag och i förlängningen ge koncernen ett ägande som på sikt kan bli betydande.

Än så länge är resultateffekten av denna utvidgning av vår affär inte så stor eftersom det är få objekt som hittills har överförts till förvaltning. Men i takt med att så sker kommer förvaltningen att bli allt mer viktig.

Under andra kvartalet överlämnades en sjättedel av projektet Ingenting i Solna till förvaltning och hyresgästerna flyttade in. I samband genomfördes en värdering av objektet som visade en positiv resultat effekt för ALM Equity på drygt 11 Mkr. De kommande tre kvartalen beräknas resterande fem sjättedelar av projektet övergå till förvaltning vilket kommer att ge motsvarande effekter på resultatet. Successivt kommer även den större förvaltningsvolymen resultera i ett ökat driftnetto.

FÖRVALTNINGSOMRÅDET VÄXER

Under kvartalet har vi byggstartat den näst sista etappen i Rinkebyterrassen kallad Esplanaden, denna fastighet kommer vid färdigställande att hamna i vår förvaltning. Vi räknar med att flera andra färdigutvecklade projekt kommer att gå i produktion under den närmaste tiden – det är projekt belägna i Barkarby, Nacka och Häggvik. Samtliga projekt kommer efter färdigställande att överföras till vår egen förvaltningsorganisation.

Totala antalet förvaldade enheter som är färdigställda eller under produktion överstiger nu 800, med ett driftnetto på cirka 100 Mkr per år. Vi har även köpeavtal med investerare på cirka 1 350 ännu ej produktionsstartade enheter, motsvarande ett beräknat driftnetto på cirka 110 Mkr per år.

Starka driftnetton för förvaltningsaffärerna kommer att leda till att ALM Equitys ägarandelar i fastigheterna ökar snabbt och att vi därmed också får del i vinsterna.



ALM Equitys VD Joakim Alm

LJUSNING PÅ BOSTADSRÄTTSMARKNADEN

Som framgått av mediernas rapportering om bostadsrättsmarknaden förefaller osäkerheten hos köparna ha avtagit markant. Förväntningar om att Riksbanken kommer att vara försiktiga med räntehöjningar kan vara en orsak, en annan att prisfallet förefaller ha bromsats. ALM Equity har ett antal osållda bostadsrätter i lager som vi säljer löpande och upplever att priserna vid dessa affärer har förbättrats under de senaste månaderna.

Förutom likviditeten bunden i lager, har projekt som kommer färdigställas och bli likvida inför mars 2020 finansierats med en större andel egna medel. Detta för att på ett effektivt sätt nyttja kapital som ska amortera utestående obligationer.

Även om marknaden frisknar till ytterligare är det en bit kvar för att vi ska sätta igång något större projekt med bostadsrätter. En anledning är att bankerna blivit än mer försiktiga i sin kreditgivning till fastighetssektorn. Finansinspektionen har fått upp ögonen för den stora utlåning som finns till kommersiella fastigheter. Detta kan vara nästa område som drabbas av en hårdare reglering med exempelvis tydligare amorteringskrav. Bostadsrättssektorn kan få sig en släng också med tanke på den dubbla kreditgivning som finns; både till föreningen och till de enskilda bostadsrättsköparna.

STABILARE GRUND

Den affärsmodell vi har arbetat mot det senaste året har fördelen att vara mindre enbent än den tidigare och därmed stabilare. Genom att vi successivt bygger upp ett ägande i förvaltningsfastigheter får koncernen en helt annan bas än när vi tidigare enbart utvecklade och sålde bort det vi skapat. Att bygga bra och behålla en del för egen räkning påminner om hur enskilda byggmästare lade grunden för flera stora och stabila fastighetskoncerner som idag finns på Stockholmsbörsen.

Joakim Alm, VD
Stockholm 22 augusti 2019

VERKSAMHETEN

EN KONCERN MED BREDD

ALM Equity-koncernen arbetar med fastighetsbranschens alla ben. Koncernens fem affärsområden täcker in fastighetsprojektens alla huvudprocesser från förvärv till förvaltning. Här ingår bolag inom projektutveckling, entreprenadverksamhet, förvaltning, finansiering och digital kommunikation. För att skapa de bästa förutsättningarna för att leverera attraktiva projekt krävs bra samarbeten och nära dialoger med både interna och externa parter. Bredden gör ALM Equity till en stabil aktör som kan anpassa sina tjänster och utbud efter marknadens efterfrågan och behov.

Mer information om koncernens och affärsområdenas verksamhet återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2018 på sidorna 12-25.

PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

Affärsområdet utvecklar bostäder genom stark konceptualisering anpassad efter identifierad målgrupp. Projekten bearbetas från analyser i tidiga skeden till slutförande och överlämning till slutkunden.

CONSTRUCTION MANAGEMENT

Affärsområdet projekterar, planerar och samordnar totalentreprenader för koncernens fastighetsprojekt på marknadsmässiga villkor.

FÖRVALTNING

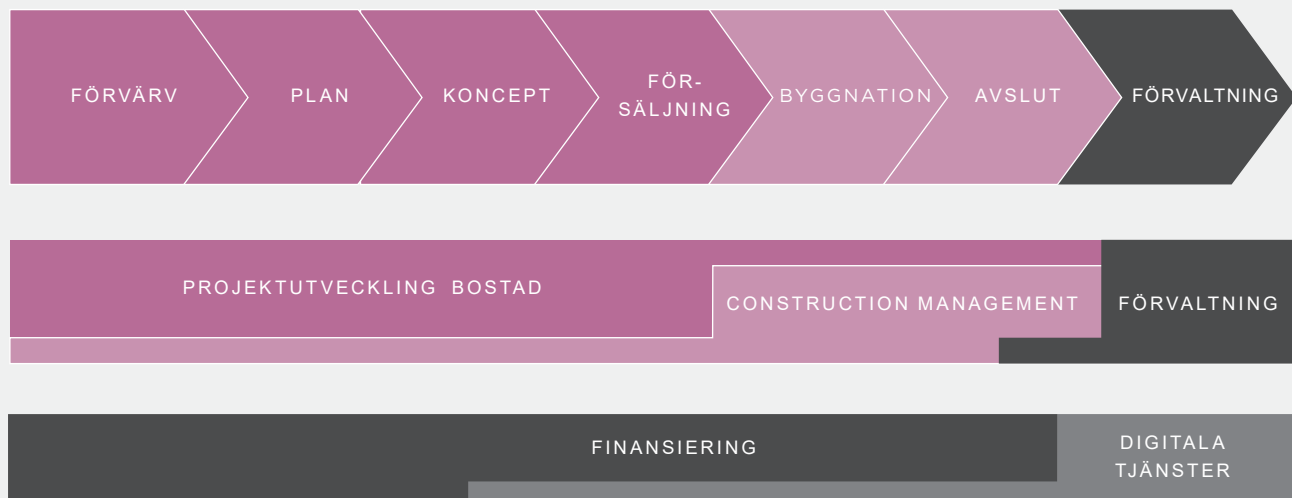
Affärsområdet förvärvar yteffektiva fastighetsbestånd i kommunikationsnära lägen i Stockholm för en långsiktig förvaltning där både företag och privatpersoner utgör hyresgäster.

FINANSIERING

Affärsområdet skapar och utvecklar olika finansieringslösningar för koncernens behov. Fokus ligger på effektiva processer med få mellanhänder, där både låntagare och investerare är vinnare.

DIGITALA TJÄNSTER

Affärsområdet Digitala Tjänster är under utveckling och har tagit fram en kommunikationsplattform som förenklar både företags- och föreningskommunikation.



HÅLLBARHET

ALM Equitys hållbarhetsarbete pågår kontinuerligt och omfattar alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet avser det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret, där målsättningen är att ständigt eftersträva en god balans mellan dessa.

Att verksamheten bedrivs på ett hållbart sätt, med nöjda kunder och välmående och trygga medarbetare, är en grundförutsättning för ALM Equitys framtid. Att ta ansvar för människa och miljö genom hela värdekedjan är en förutsättning för att leva upp till de förväntningar kunder och övriga intressenter har, och att framgångsrikt bedriva en verksamhet med långsiktig lönsamhet som mål.

Ambitionen med hållbarhetsarbetet är att agera föredöme inom hållbart samhällsbyggande, ha ett proaktivt och ansvarsfullt förhållningssätt till de utmaningar samhället står inför idag. Genom samverkan skapas hållbara lösningar tillsammans med andra aktörer och vi bidrar gemensamt till en mer hållbar samhällsutveckling.

Läs mer om hållbarhetsarbetet under sidorna 35-40 i ALM Equitys årsredovisning 2018.

AFFÄRSOMRÅDE

PROJEKTUTVECKLING

BOSTAD

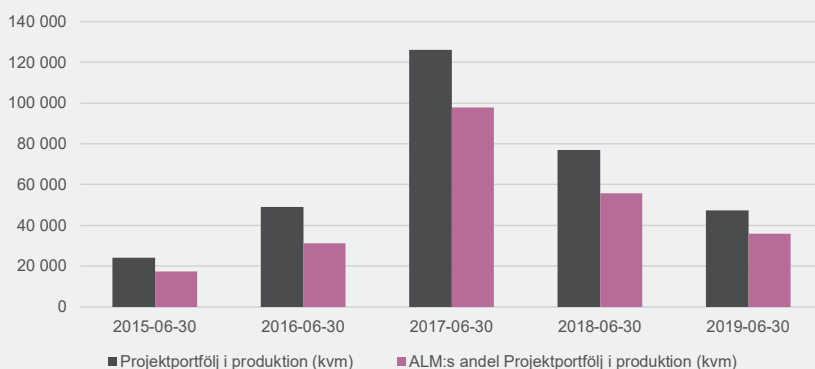
Affärsområdet Projektutveckling Bostad förvärvar, utvecklar och säljer bostadsprojekt i främst Stockholmsområdet. Målet är att genom utveckling och optimering av fastigheternas byggrätter, innehåll och upplåtelseform maximera fastighetsprojektens värden på marknaden. Fokus ligger på analys, konceptualisering och riskhantering för att lyckas. Affärsområdet innefattar två varumärken, ALM Bostad och Småa. Kunden är privatpersoner, bostadsrättsföreningar, fastighetsförvaltande företag och investerare.

UPPGIFTER OM PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 30 JUNI 2019

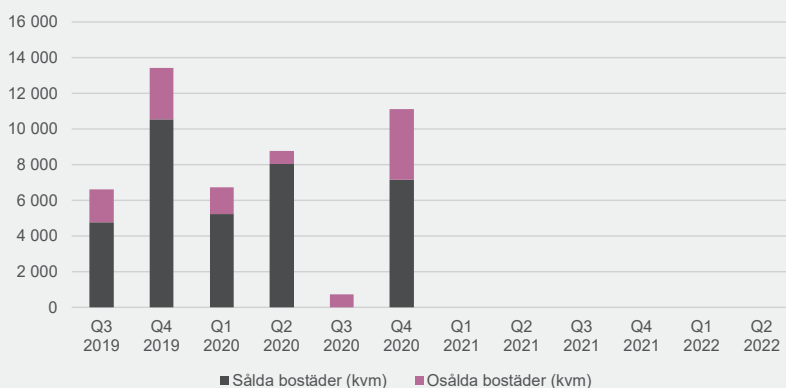
Projektportföljen innefattade 9 (16) projekt under produktion om totalt cirka 47 300 (77 000) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 36 000 (55 600) kvm. Det motsvarade 1 040 enheter varav 681 enheter nyproduktion och 359 enheter tillskapas genom ombyggnation av befintliga byggnader.

Under det andra kvartalet har affärsområdet byggstartat 85 enheter, samtliga på totalentreprenad hos affärsområdet Construction Management. Av dessa är 52 enheter sålda till affärsområdet Förvaltning.

PROJEKT I PRODUKTION 5 ÅR (KVM)



PLANERADE FRÄNTRÄDEN KOMMANDE ÅR* (KVM)



* Utgår från redan produktionsstartade projekt

Vid kvartalets slut fanns 138 (105) färdigställda enheter i lager till ett värde om 340 (263) Mkr. ALM Equitys andel uppgår till 106 (70) enheter i eget lager till ett värde av 278 (153) Mkr. Under kvartalet såldes totalt 14 (5) enheter från lagret för 49 (24) Mkr varav ALM Equitys andel uppgår till 12 (3) enheter som såldes för 42 (12) Mkr.

Lagret av färdigställda enheter ökade väsentligt under 2018 som ett resultat av ett högt antal frånträdde projekt. Lagerandelarna är bokförda till produktionsvärde vilket bedöms understiga marknadsvärdet.

Fortsättning...

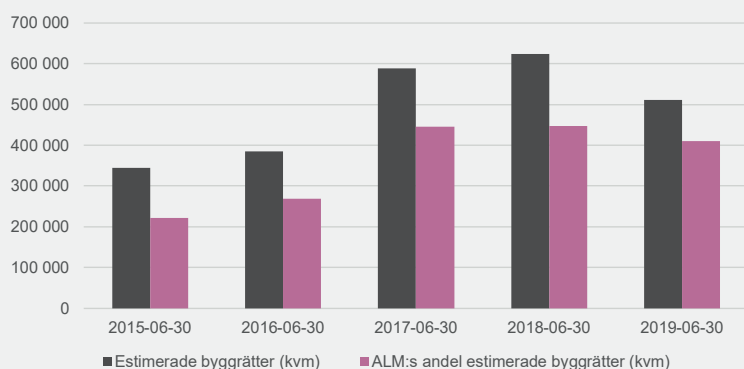
PROJEKTUTVECKLING BOSTAD FORTSÄTTNING

I projektportföljen fanns 56 (57) projekt under utveckling om totalt cirka 511 700 (623 800) kvm varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 409 600 (446 700) kvm. Av dessa är 222 000 kvm, varav ALM Equitys andel är 207 750 kvm, antingen markanvisningar eller förvärv som ännu inte tillträtts.

Under kvartalet har affärsområdet genom Småa AB tilldelats en markanvisning på Årstafältet i Stockholm, omfattande en preliminär byggrätt om cirka 12 500 BTA.

Q2
2019

PROJEKT UNDER UTVECKLING 5 ÅR (KVM)



VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG

	2019 apr – jun	2019 jan – jun	2018 jan – dec
Antal enheter i total projektportfölj	12 245	12 245	11 837
- varav enheter i produktion	1 040	1 040	1 318
- varav färdiga byggrätter	4 488	4 488	4 711
- varav byggrätter i planprocess	6 717	6 717	5 808
Antal produktionsstartade enheter	85	109	100
Antal sålda enheter till marknaden	10	22	12
Antal sålda enheter Förvaltning	-	704	244
Försäljningsgrad i produktion	83%	83%	84%
Antal enheter levererade till marknaden	16	109	419
Antal enheter levererade till Förvaltning	85	294	-

* Alla nyckeltal är angivna inklusive minoriteters andelar

Under andra kvartalet omsatte affärsområdet 339 Mkr med ett rörelseresultat på 38 Mkr, motsvarande en rörelsemarginal om 11 procent.

AFFÄRSOMRÅDE CONSTRUCTION MANAGEMENT

Affärsområdet projekterar, planerar och samordnar byggnationer som totalentreprenör av bostads- och fastighetsprojekt från start till mål. Totalentreprenaden paketeras med projektering, produktion och leverans med fokus på hög effektivitet och precision med hjälp av digitala system. Kunden är bostadsrättsföreningar och fastighetsutvecklare, primärt inom ALM Equity.

Verksamheten härstammar dels från den byggledningsverksamheten som drivits under Småas regi sedan 1927, dels från den verksamhet inom byggprojektledning, upphandling och kalkylering som ALM Equity tillsammans med partners i byggbranschen byggt upp. Affärsområdet skapar möjligheten att redan i tidiga skeden, tillsammans med beställaren, optimera projektet för att säkerställa produkt och kalkyl med realistiska förutsättningar och hög kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt.

UPPGIFTER OM PRODUKTIONSPORTFÖLJEN PER DEN 30 JUNI 2019

Produktionsportföljen innefattar 5 (5) projekt varav 1 (4) projekt genomförs enligt tidigare byggmodellen* och 4 (1) projekt produceras enligt affärsområdets nya byggmodell.

Projekten omfattar 187 enheter under nyproduktion.

Affärsområdet har tecknat avtal med villkor om laga kraftvunnet bygglov och finansiering i 3 projekt omfattande totalt 707 enheter.

Färdigställda entreprenader löper med garantiåtaganden upp till 10 år. Det finns totalt garanti-avsättningar på 17 Mkr hänförliga till tidigare produktion inom Småa AB. Bedömning av avsättningens storlek görs löpande.

VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG*	2019 apr – jun	2019 jan – jun	2018 jan – dec
Produktionsstartade enheter under perioden	85	109	62
Antal enheter i pågående produktion	187	187	360
- varav affärsområdets byggmodell	175	175	62
- varav tidigare kombinerad byggmodell	12	12	298
Färdigställda enheter levererade under perioden	2	286	249
- varav affärsområdets byggmodell	-	-	-
- varav tidigare kombinerad byggmodell	2	286	249

* Affärsområdets resurser driver ännu entreprenader enligt tidigare byggmodell med kombinerad projektutveckling och entreprenadverksamhet i Småa AB. Dessa färdigställs under 2019 och inga nya produktionsstarter sker enligt denna kombinerade modell.

Under andra kvartalet omsatte affärsområdet 68 Mkr med ett rörelseresultat på 2 Mkr motsvarande en rörelsemarginal om 3 procent.

Q2
2019

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

Affärsområde Förvaltning förvärvar fastigheter med yteffektiva bestånd i kommunikationsnära lägen för att förvalta och hyra ut bostäder och lokaler. Med sikte på framtiden utvecklas förvaltningen med moderna och digitala arbetssätt. Uthyrning av affärsområdets nyproducerade och effektiva bostäder sker dels till företag och myndigheter, dels till privatpersoner. Affärsområdet arbetar med sina varumärken Svenska Nyttobostäder och Smarta Hyresbostäder. De primära kunderna är företag, myndigheter och privatpersoner.

Förvaltningsaffären sätts upp tillsammans med investerare som förvärvar preferensaktier och tillför preferenskapital i samband med tillträde av förvaltningsfastigheten. Affärsområdet äger stamaktierna och sköter både förvaltning och uthyrning mot ersättning.

Initialt redovisas stamaktieinnehavet som övriga onoterade aktier, värderade till verkligt värde utifrån förvaltningens tillskapade värden enligt externa värderingar och förvaltningsobjektens egna kapital. När preferenskapital med avkastning är återbetalt till investerarna klassificeras innehavet om och förvaltningsfastigheten konsolideras in till 50 procent och affärsområdet får del av förvaltningens avkastning.

Affärsområdet tillhandahåller även uthyrning och förvaltning av affärsområde Projektutveckling Bostads fastigheter under deras utveckling av projekten fram till byggstart.

UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN PER DEN 30 JUNI 2019

Förvaltningsportföljen innefattar totalt 11 förvaltningsobjekt motsvarande totalt värde om 4,6 Mdkr, varav 3* är under förvaltning, 4* är under produktion och resterande 5 är avtalade men ej produktionsstartade. Utöver den egna förvaltningen har affärsområdet i uppdrag att förvalta och hyra ut 387 enheter för externa parter räkning.

Under andra kvartalet har affärsområdet tillträtt en tredjedel av ett förvaltningsobjekt och hyresgästerna har flyttat in. Resterande del av projektet kommer tillträdas under andra halvåret 2019. Samtliga bostäder är uthyrda på långtidskontrakt med ett årligt driftnetto om cirka 10 Mkr. Förvaltningsobjektet har en finansieringsstruktur med investerare som går in med preferensaktiekapital och affärsområdet klassificerar sitt stamaktieinnehav som övriga onoterade aktier.

Affärsområdets tillträdde förvaltningsobjekt visar på värdeökning av de övriga onoterade aktierna om 34 Mkr, baserat på externa värderingar. Dessa har redovisats som realiserade värdeförändringar över resultatet, för andra kvartalet uppgick denna post till 11 Mkr.

** De förvaltningsobjektet som haft deltillträde och fortfarande har enheter kvar i produktion räknas in i både förvaltning och produktion.*

VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG	2019 apr – jun	2019 jan – jun	2018 jan – dec
Antal enheter i pågående förvaltning	677	677	387
- varav förvaltning för externa parter	383	387	387
- varav förvaltning Svenska Nyttobostäder	294	294	-
- varav förvaltning Smarta Hyresbostäder	-	-	-
Antal avtalade enheter Svenska Nyttobostäder	1 495	1 495	902
- varav i produktion	474	474	701
- varav kommande produktion	1 021	1 021	201
Antal avtalade enheter Smarta Hyresbostäder	522	522	528
- varav i produktion	62	62	62
- varav kommande produktion	460	460	466

Under andra kvartalet omsatte affärsområdet 13 Mkr med ett rörelseresultat på 1 Mkr, den realiserade värdeförändringen om 11 Mkr redovisas bland de finansiella posterna och faller in först under resultatet före skatt.

AFFÄRSOMRÅDE

FINANSIERING

Affärsområdet skapar finansieringslösningar för olika fastighetsprojekt, både inom utveckling och förvaltning. Fokus ligger på möjliggörande av lönsamma affärer. Detta genom relationsskapande, riskminimering och effektiva processer med få mellanhänder mellan investeraren och den som söker kapital. Verksamheten riktar sig till utvecklare, förvaltare och investerare inom fastighetsbranschen. De primära kunderna är investerare och projekt kopplade till den egna utvecklings- och förvaltningsportföljen.

Affärsområdet är under uppbyggnad och arbetar för att få finansiering på plats i koncernens affärsområden Projektutveckling Bostad och Förvaltning.

Under 2019 har affärsområdet levererat finansieringslösningar omfattande 206 Mkr till Projektutveckling Bostad och 1 500 Mkr till Förvaltning.

AFFÄRSOMRÅDE

DIGITALA TJÄNSTER

Affärsområdet Digitala Tjänster utvecklar kostnadseffektiva och användarvänliga digitala tjänster för att etablera gemenskap och delningsekonomi i bostadsrättsföreningar, hyresfastigheter och stadskvarter. Varumärket Your Block utvecklar mjukvara med ett användarvänligt gränssnitt för att genom enkelhet bidra till ett trivsammare och mer hållbart boende. Kunderna är främst fastighetsutvecklare, fastighetsförvaltare och bostadsrättsföreningar, men affärsområdet erbjuder även digitala tjänster till företag och andra föreningsformer.

Your Block hade vid utgången av kvartalet 8 300 användare fördelat på 210 fastigheter och föreningar.

Q2
2019

EKONOMI

ALM Equity har tidigare följt upp verksamheten utifrån ett segment, Bostadsutveckling och räknat om delar av redovisningen avseende vinstavräkning, de marknadsvärderade räntederivat, kapitalisering av projekträntor och hur delägarnas andelar beaktats.

Under omställning till affärsområdesrapportering har ALM Equity även sett över hur den finansiella uppföljningen ser ut och gjort bedömningen att utfallet i enlighet med IFRS ger en rättvisande bild av hur verksamheten utvecklas. Därmed följer även segmentens redovisning koncernens redovisningsprinciper och bedömningar.

RESULTAT FÖR KVARTALET

Nettoomsättningen uppgick för kvartalet till 387 (686) Mkr med ett rörelseresultat om 19 (85) Mkr motsvarande en rörelsemarginal på 5 (12) procent vilket är betydligt lägre utfall än motsvarande period föregående år. Det är framförallt en effekt av omställning till hyresbostäder vilket medfört att inga större projekt har produktionsstartat det senaste året och därmed har vinstavräkningsbara projekt minskat i takt med att projekt färdigställs. Resultatet för perioden uppgick till 5 (65) Mkr och innefattar en orealiserad värdeförändring av värdet på innehav i övriga onoterade aktier hänförliga till Affärsområde Förvaltning på 11 Mkr. Verkligt värde är beräknat utifrån extern värdering och eget kapital, se mer information på sidan 8 och i not 4 på sidan 21.

BALANSRÄKNING PER 2019-06-30

Balansomslutningen uppgick till 5 680 (5 597) Mkr. De stora posterna på tillgångssidan är exploateringsfastigheter om 1 174 (1 073) Mkr och pågående bostadsprojekt om 3 182 (3 276) Mkr. På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 1 953 (2 045) varav obligationslånen uppgår till 1 076 (1 076) Mkr. Under första kvartalet 2019 klassificerades 476 Mkr netto av första obligationslånet som kortfristigt då de förfaller till betalning i mars 2020.

Det egna kapitalet uppgick till 2 711 (2 980) Mkr med en soliditet på 48 (53) procent vid kvartalets slut. Externa tillskottskapital i projektbolagen uppgick vid periodens slut till totalt 1 506 Mkr, dessa återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 269 (585) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var -140 (71) Mkr. Finansiering av projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler.

Likviditetsflödet inom ALM Equity innefattar en rad transaktioner varav en del sker mer stötvis, vilket kan få stor effekt enskilda kvartal. Exempelvis har det under andra kvartalet amorterats lån i projekt vars intäkt kom in i första kvartalet och dels skjutits in pengar i pågående projekt som förväntas komma åter under kommande kvartal. Likviditeten följer den plan som innefattar lösen av det obligationslån som förfaller i mars 2020 från egen kassa.

All projektfinsiering är idag i huvudsak kortfristig. Bankräntan på låneskulden låg per den 30 juni i spannet 1,89 – 7,48 procent med en genomsnittsränta på 3,80 procent. Obligationslånen, 600 Mkr + 600 Mkr (varav 124 Mkr är återköpt), löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m (räntegolv på 0 procent om STIBOR är negativ) + 6,75 procent respektive STIBOR 3m + 7,5 procent.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -20 (1) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 119 (52) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser upptagna för projektbolag uppgick vid periodens slut till 496 (478) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 170 (1 031) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 50 (48) procent.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

Ytterligare 204 enheter har paketeras och sålts för förvaltning genom investerarpaket till Kopparnäset. Det är enheter i projektet Lignum vid Telefonplan som är en deletapp i ALM Equitys stadsutveckling för området och transaktionen omfattar ett värde om 125 Mkr vilken finansieras som en del av slutreglering av en tidigare revers till köparen.

ALM Equity förvärvade i slutet av 2018 andelar i fyra utvecklingsprojekt från Kopparnäset till en köpeskilling om 350 Mkr mot revers. En amortering om 90 Mkr gjordes från egen kassa under första kvartalet 2019 och efter periodens utgång har ALM Equity och Kopparnäset avtalat om reglering av resterande delen av skulden, inklusive ackumulerad ränta. Regleringen sker mot försäljningen av förvaltningsobjektet Lignum vid Telefonplan omfattande 125 Mkr, att Kopparnäset övertar ALM Equitys fordran på det gemensamma projektet Slottsholmen on Water, Västervik totalt 20 Mkr och slutligen genom en kvittningsemission av preferensaktier om 125 Mkr.

Kvittningsemissionen beslutades av styrelsen i ALM Equity för att reglera den slutliga skulden till Kopparnäset mot högst 1 285 926 preferensaktier. Teckningskursen är 96,94 kronor per ny preferensaktie och aktiekapitalet kommer efter emissionen uppgå till totalt 199 728 750 kronor fördelat på 19 972 875 aktier, varav 9 818 275 är preferensaktier. Teckningsberättigad är Kopparnäset Kapitalförvaltning AB, org.nr. 556864-9940.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Under 2016 och 2017 emitterade moderbolaget 600 Mkr + 600 Mkr i obligationslån (varav 124 Mkr är återköpt) till en rörlig ränta om STIBOR 3m (räntegolv på 0 procent om STIBOR är negativ) + 6,75 procent respektive STIBOR 3m + 7,5 procent, vilket ökar finansierings/likviditetsrisken i bolaget. Obligationslånet upptaget 2016 om 476 Mkr netto förfaller till betalning i mars 2020.

ALM Equity avser att amortera denna i sin helhet med internt genererade medel.

Mer information om risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2018, på sidorna 53–60 och i not 22 på sidorna 120–122.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Transaktioner med närstående är under perioden i linje med föregående år. För ytterligare information hänvisas till ALM Equitys årsredovisning 2018, not 29 på sidan 125.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr

	Not	2019 apr – jun	2018 apr – jun	2019 jan – jun	2018 jan – jun	2018 jan – dec
	1,2					
Nettoomsättning		387	686	810	1 326	2 598
Produktions- och driftskostnader		-336	-572	-717	-1 117	-2 283
Bruttoresultat		51	114	93	209	315
Försäljnings- och administrationskostnader		-32	-27	-63	-57	-125
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-2	-1	-2	-1
Rörelseresultat		19	85	29	150	189
Finansiella intäkter		-	2	1	2	10
Finansiella kostnader		-26	-20	-46	-34	-83
Värdeförändring derivatinstrument		-	-3	2	-1	3
Orealiserade värdeförändringar onoterade andelar		11	-	34	-	-
Resultat före skatt		4	64	20	117	119
Skatt		1	1	-4	2	-3
Periodens resultat		5	65	16	119	116
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		5	65	16	119	116
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		6	45	13	87	86
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	20	3	32	30
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		6	45	13	87	86
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	20	3	32	30
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-1,05	2,74	-2,22	5,23	1,73
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-1,05	2,74	-2,22	5,23	1,73
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	4,20	4,20	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		8 532	8 224	8 532	8 224	8 224
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 155	10 155	10 155	10 155	10 155

KONCERNEN

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr

	Not	2019-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		8	6
Förvaltningsfastigheter	3	215	-
Nyttjanderättstillgångar		61	-
Andelar övriga onoterade aktier	4	35	-
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		17	19
Uppskjuten skattefordran		4	4
Summa anläggningstillgångar		340	29
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		1 174	1 238
Pågående bostadsprojekt		3 182	3 017
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		340	366
Övriga kortfristiga fordringar		375	349
Likvida medel		269	336
Summa omsättningstillgångar		5 340	5 306
Summa tillgångar		5 680	5 335
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inkl. minoritets andel		2 711	2 709
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån*	5,6	728	1 076
Derivatinstrument	5	1	3
Leasingskuld		57	-
Uppskjuten skatteskuld		169	165
Övriga avsättningar		18	11
Summa långfristiga skulder		973	1 255
Kortfristiga räntebärande obligationslån*	5,6	476	-
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	6	350	508
Efterställda räntebärande reverslån	6	397	493
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		773	370
Summa kortfristiga skulder		1 996	1 371
Summa skulder och eget kapital		5 680	5 335
<i>Minoritets andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>793</i>	<i>913</i>

* Obligationslån om 476 Mkr netto med lösen i mars 2020 klassificeras som kortfristigt från och med första kvartalet 2019

KONCERNEN

KASSAFLÖDESANALYS

I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 apr – jun	2018 apr – jun	2019 jan – jun	2018 jan – jun	2018 jan – dec
Rörelseresultat	19	85	29	150	189
Finansiella poster	-23	-18	-38	-32	-73
Ej kassapåverkande poster	6	1	5	1	2
Betald skatt*	-2	-	-67	-	-
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-	68	-71	119	118
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	11	-113	64	-355	-520
Investering/försäljning pågående bostadsprojekt	-325	157	-161	68	329
Investering/försäljning lagerandelar bostads- och äganderätter	19	-78	26	-176	-278
Övrig förändring i rörelsekapital	97	-25	171	209	511
Kassaflöde från löpande verksamhet	-198	9	29	-135	160
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2	11	-203	15	-
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-3	-	77
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2	11	-206	15	77
Obligation	-	-	-	-	-
Utdelning	-16	-10	-33	-27	-60
Aktieägartillskott	119	140	246	265	-24
Upptagna/Amorterade lån	-43	-79	-126	-54	-336
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader	-	-	23	-	-
Transaktioner Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-48	-49
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	60	51	110	136	-469
Periodens kassaflöde	-140	71	-67	16	-233
Likvida medel vid periodens början	409	514	336	569	569
Likvida medel vid periodens slut	269	585	269	585	336

* Av dessa är 64 Mkr bolagsskatt hänförligt till ett fastigbetsförvärv via ett komanditbolag under 2017.

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 jan – jun	2018 jan – dec
Eget kapital vid periodens början	2 709	2 667
Resultat för perioden (moderbolagets aktieägare)	13	86
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	13	86
<i>Transaktioner med ägare:</i>		
Lämnad utdelning	-36	-69
Optionspremier	-	-
Nyemissioner	23	-
Emissionkostnader	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	124	2
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-122	23
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-11</i>	<i>-44</i>
Eget kapital vid periodens slut	2 711	2 709

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 apr – jun	2018 apr – jun	2019 jan – jun	2018 jan – jun	2018 jan – dec
Övrig rörelseintäkt	-	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-5	-3	-12	-8	-31
Rörelseresultat	-5	-3	-12	-8	-31
Resultat koncernföretag	5	20	5	68	348
Finansnetto	-20	-16	-32	-27	-62
Resultat efter finansiella poster	-20	1	-39	33	255
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	3
Resultat före skatt	-20	1	-39	33	258
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-20	1	-39	33	258

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i intressebolag	22	-
Andelar i koncernbolag	5	5
Summa anläggningstillgångar	27	5
Kortfristiga fordringar m.m.	2 213	2 210
Likvida medel	119	131
Summa omsättningstillgångar	2 332	2 341
Summa tillgångar	2 359	2 346
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 170	1 221
Obligationslån*	600	1 076
Summa långfristiga skulder	600	1 076
Kortfristiga räntebärande obligationslån*	476	-
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	-	-
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	113	49
Summa kortfristiga skulder	589	49
Summa skulder och eget kapital	2 359	2 346

* Obligationslån om 476 Mkr netto med lösen i mars 2020 klassificeras som kortfristigt från och med första kvartalet 2019.

NOTER

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALM Equity tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer för sina finansiella rapporter. De tillämpade redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna överensstämmer med de som beskrivs i ALM Equitys årsredovisning för räkenskapsåret 2018 på sidorna 92–104, med följande tillägg;

ÖVRIGA ONOTERADE AKTIEINNEHAV

Värdering av övriga onoterade aktier sker till verkligt värde utifrån extern värdering av underliggande tillgångar och eget kapital. Förändringen går över resultatet på posten orealiserade värdeförändringar.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och dess värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS40. Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Vidare värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdemetoden.

Värdering sker genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortssprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningfastigheten avyttras på en öppen marknad.

Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiseras vid försäljning.

INTÄKTSREDOVISNING BOSTADSUTVECKLING

ALM Equity följer den dialog som förs mellan Finansinspektionen och några av de noterade bolagen i branschen, kring bedömningen av grunden för huruvida bostadsrättsföreningar ska konsolideras eller inte under produktionsfasen. Ett slutligt ställningstagande kan inverka såväl på konsolideringsfrågan som när intäkter för bostadsrättsaffärer ska redovisas, över tid (successivt) eller vid färdigställande.

ALM Equitys bedömning som ligger till grund för den finansiella rapporteringen är att bostadsrättsföreningarna är självständiga parter och därmed inte konsolideras i enlighet med IFRS10. Intäktsredovisning sker därmed också över tid (successivt) i enlighet med IFRS15. Bolaget kommer fortsatt följa den pågående utvecklingen inom området som kan leda till en ny branschpraxis kring bedömningen av huruvida konsolidering ska ske eller ej.

Fortsättning...

NOT 1

FORTSÄTTNING

ÖVERGÅNG TILL IFRS 16

Från och med räkenskapsår 2019 har IFRS 16 Leasingavtal ersatt den tidigare standarden IAS 17 Leasingavtal och tillhörande tolkning. Vid övergången till IFRS 16 har koncernen tillämpat den förenklade övergångsmetoden, vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte har räknats om. Leasingskulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgår för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingskulden justerat för förutbetalda eller upplupna leasingavgifter redovisade i rapporten över finansiell ställning vid första tillämpningsdagen.

Leasingavtal med en kvarvarande löptid understigande 12 månader vid övergången till IFRS 16 har klassificerats som korttidsleasingavtal i enlighet med lätttnadsregeln vid övergången och därmed kostnadsförts. Övergången till IFRS 16 medför ingen effekt på eget kapital. Vid övergången tillämpar koncernen IFRS 16 endast på de avtal som ansågs innehålla leasing under IAS 17 och IFRIC 4 i enlighet med lätttnadsregeln vid övergången i standarden. Koncernens leasingportfölj består av lokalhyra, garage, leasingbilar och tomträtter, vilka utgör de klasser av underliggande tillgångar som koncernen presenterar befintliga leasingavtal inom.

I övergången till IFRS 16 har samtliga återstående leasingavgifter hänförliga till operationella leasingavtal nuvärdesberäknats med koncernens marginella låneränta. Differensen mellan de operationella leasingåtaganden som redovisades 2018-12-31 och de leasingskulder som redovisades enligt IFRS 16 per 2019-01-01 beror på skillnader i redovisningsprinciper och på tillämpningen av ovan nämnda lätttnadsregler.

I nedan tabell förklaras dessa skillnader:

AVSTÄMNING OPERATIONELLA LEASINGÅTAGANDEN (MKR)

Åtaganden för operationella leasingavtal 2018-12-31	32
Avgår leasingavtal för vilka följande lätttnadsregler tillämpas	
Korttidsleasingavtal	-2
Leasingavtal av lågt värde	-4
Åtagande efter diskontering med koncernens marginella låneränta, 4%	23
Tillkommer finansiella leasingskulder per 2018-12-31	45
Redovisad leasingskuld per 1 januari 2019	68
<i>Varav:</i>	
<i>Kortfristiga leasingskulder</i>	<i>7</i>
<i>Långfristiga leasingskulder</i>	<i>61</i>
Eftersom den förenklade övergångsmetoden tillämpades redovisades nyttjanderättstillgångarna till ett belopp motsvarande leasingskulden justerat för förutbetalda leasingavgifter vid övergången enligt nedan fördelning.	
Nyttjanderättstillgångar per underliggande klass per 1 januari 2019	
Tomträtter	45
Lokaler	18
Fordon	5
Summa nyttjanderättstillgångar	68

För mer information kring koncernens leasingavtal se ALM Equity's årsredovisning 2018, not 7 på sidan 109.

NOT 2

SEGMENTSREDOVISNING

ALM Equity har tidigare följt upp verksamheten i endast ett segment, Bostadsutveckling vilket varit den huvudsakliga kärnverksamheten. Under 2018 presenterade koncernen att verksamheten strukturerats i fem affärsområden varav tre huvudsakliga affärsområden och två mindre affärsområden under utveckling. Från 2019 följer ledningen upp verksamheten utifrån de tre huvudsakliga verksamheterna.

Uppföljningen sker numera utifrån koncernens redovisningsprinciper och bedömningar vilket innebär att ingen omräkning sker av vinstavräkning, räntederivaten är marknadsvärderade, projekträntor är kapitaliserade och delägarnas andelar beaktas genom minoritet även i segmentets redovisning.

Under 2019 kommer inga jämförelsesiffror att redovisas per affärsområde då ALM Equity under 2018 både i redovisning och uppföljning utgick från det då gällande kärnsegmentet Bostadsutveckling. En retroaktiv fördelning bedöms inte ge en rättvisande jämförbarhet och är därmed inte en väsentlig del för uppföljning och rapportering.

Information om koncernens verksamhet och affärsområden återfinns på sidorna 4-9 i denna rapport och på sidorna 12-25 i ALM Equitys årsredovisning för 2018.

SEGMENTSREDOVISNING 2019

Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig i våra affärsområden, på sidorna 5-9 i denna rapport återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde.

Affärsområdena förkortas; PU = Projektutveckling Bostad, CM = Construction Management, FV = Förvaltning, ÖA = Övriga affärsområden

RESULTAT APRIL - JUNI 2019	PU	CM	FV*	ÖA	Efter- marknad**	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
Nettoomsättning	339	68	13	-	20	17	-70	387
Rörelsekostnader	-301	-66	-12	-1	-16	-33	61	-368
Rörelseresultat	38	2	1	-1	4	-16	-9	19
Finansnetto	-6	-	-2	1	-1	-19	1	-26
Värdetförändring derivatinstrument	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar onoterade andelar	-	-	11	-	-	-	-	11
Resultat före skatt	32	2	10	-	3	-35	-8	4
Skatt	-1	-	-	-	2	-	-	1
Periodens resultat	31	2	10	-	5	-35	-8	5
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1</i>

RESULTAT JANUARI - JUNI 2019	PU	CM	FV*	ÖA	Efter- marknad**	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
Nettoomsättning	671	94	16	-	106	25	-102	810
Rörelsekostnader	-578	-91	-15	-1	-127	-60	91	-781
Rörelseresultat	93	3	1	-1	-21	-35	-11	29
Finansnetto	-11	-	-2	1	-1	-33	1	-45
Värdetförändring derivatinstrument	2	-	-	-	-	-	-	2
Orealiserade värdeförändringar onoterade andelar	-	-	34	-	-	-	-	34
Resultat före skatt	84	3	33	-	-22	-68	-10	20
Skatt	-1	-	-	-	-3	-	-	-4
Periodens resultat	83	3	33	-	-25	-68	-10	16
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-3</i>

* Under förvaltning redovisas driftnetto från en förvaltningsfastighet och intäkter från förvaltning för extern part. Driftnetto för förvaltningsfastigheter finansierade med preferensaktiekapital kommer att falla in när option om ägarskap faller ut i samband med att preferenskapital återbetalats. Under tiden redovisas stamaktierna som övriga onoterade aktier, värderade till verkligt värde via orealiserade värdeförändringar i resultatet baserat på extern värdering och eget kapital i förvaltningen.

** Inkluderar eftermarknad i färdigställda och pågående entreprenader enligt tidigare kombinerad bygg- och projektmodell inom Småa AB. Samtliga pågående projekt beräknas vara färdigställda under 2019 och garantiåtgärderna för entreprenaderna sträcker sig upp till 10 år framöver.

NOT 2

FORTSÄTTNING

BALANS PER 2019-06-30	PU	CM	FV	ÖA	Efter- marknad	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
Anläggningstillgångar								
Maskiner och inventarier	-	-	-	7	-	1	-	8
Förvaltningsfastigheter	-	-	215	-	-	-	-	215
Nyttjanderättstillgångar	45	-	-	-	1	-	15	61
Andelar övriga onoterade aktier	-	-	35	-	-	-	-	35
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	17	-	-	-	-	-	-	17
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	-	3	1	4
Anläggningstillgångar	62	-	250	7	1	4	16	340
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	1 167	-	-	-	-	5	2	1 174
Pågående Bostadsprojekt	3 188	-	-	-	-	-	-6	3 182
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	307	-	-	-	33	-	-	340
Övriga fordringar	-527	39	110	1	886	2 440	-2 574	375
Likvida medel	44	21	7	-	72	125	-	269
Omsättningstillgångar	4 179	60	117	1	991	2 570	-2 578	5 340
SUMMA TILLGÅNGAR	4 241	60	367	8	992	2 574	-2 562	5 680
Eget kapital inklusive minoritets andel	1 715	9	34	3	-38	1 022	-34	2 711
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande lån	-	-	128	-	-	600	-	728
Derivatinstrument	1	-	-	-	-	-	-	1
Leasingskuld	43	-	-	-	1	-	13	57
Uppskjuten skatteskuld	169	-	-	-	-	-	-	169
Övriga avsättningar	-	-	-	-	18	-	-	18
Långfristiga skulder	213	-	128	-	19	600	13	973
Kortfristiga skulder								
Kortfristiga räntebärande obligationslån	-	-	-	-	-	476	-	476
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	323	-	-	-	27	-	-	350
Efterställda räntebärande reverslån	397	-	-	-	-	-	-	397
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	1 593	51	205	5	984	476	-2 541	773
Kortfristiga skulder	2 313	51	205	5	1 011	952	-2 541	1 996
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 241	60	367	8	992	2 574	-2 562	5 680

NOT 2

FORTSÄTTNING

SEGMENTSREDOVISNING 2018

Tidigare följde bolaget upp verksamheten utifrån ett segment och utifrån justerade redovisningsprinciper där den mest väsentliga skillnaden mot IFRS var vinstavräkningsmetoden där företaget internt tillämpade en successiv vinstavräkning i två steg för samtliga projekt till skillnad mot inom IFRS där endast successiv vinstavräkning i enlighet med IFRS används i de fall bostadsrättsföreningarna inte kontrolleras av ALM Equity och räknas då av från produktionsstart. Annars tas hela vinsten i samband med att kunderna tillträder. Mer information om tidigare segment återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2018, not 3 på sidorna 104-105.

Skillnaderna mellan tidigare segmentsredovisning och IFRS redovisas nedan i kolumnen ”Avstämning mot IFRS”.

	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling IFRS
RESULTATRÄKNING APR-JUN 2018			
Nettoomsättning	476	210	686
Rörelsekostnader	-422	-179	-601
Rörelseresultat	54	31	85
Finansnetto	-19	1	-18
Värdetförändring derivatinstrument	-	-3	-3
Resultat före skatt	35	29	64
Skatt	-	1	1
Periodens resultat	35	30	65
RESULTATRÄKNING JAN-JUN 2018			
Nettoomsättning	884	441	1 325
Rörelsekostnader	-779	-396	-1 175
Rörelseresultat	105	45	150
Finansnetto	-34	2	-32
Värdetförändring derivatinstrument	-	-1	-1
Resultat före skatt	71	46	117
Skatt	-	2	2
Periodens resultat	71	48	119
BALANSUTDRAG 2018-06-30			
Exploateringsfastigheter	3 359	-2 286	1 073
Pågående bostadsprojekt	-	3 276	3 276
Eget kapital	2 240	740	2 980
Balansomslutning	4 671	926	5 597
Soliditet	48%		53%

SOLIDITET ENLIGT OBLIGATIONSVILLKOR

I villkoren för det obligationslån upptaget 2016 framgår att ALM Equity ska beräkna soliditeten i enlighet med de redovisningsprinciper som gällde vid tidpunkten för emitteringen av obligationerna.

Nedan följer kort utdrag från balansräkningen efter omräkning till tidigare gällande principer:

	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital (mkr)	2 186	2 240
Balansomslutning (mkr)	4 803	4 671
Soliditet (%)	46%	48%

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter ägs av affärsområde Förvaltning, under första kvartalet 2019 tillträdde den första förvaltningsfastigheten omfattande 45 enheter.

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	215	-
Årets värdeförändringar	-	-
Årets avyttringar	-	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</i>	<i>215</i>	<i>-</i>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Årets avyttringar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Utgående redovisat värde	215	-

NOT 4 ANDELAR ÖVRIGA ONOTERADE AKTIER

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Årets värdeförändringar	34	-
Årets avyttringar	-	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</i>	<i>34</i>	<i>-</i>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Årets avyttringar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Utgående redovisat värde	34	-

Andelar övriga onoterade aktier återfinns i huvudsak inom affärsområdet Förvaltning.

Under andra kvartalet färdigställdes och tillträdde en tredjedel av en förvaltningsfastighet om 85 enheter. Resterande 151 enheter kommer färdigställas och tillträdas under andra halvåret 2019. Dess finansieringsstruktur innefattar investeringar som går in med preferenskapital och affärsområdet klassificerar därmed sitt stamaktieinnehav som övriga onoterade aktier, värderade till verkligt värde utifrån förvaltningens tillskapande värden enligt externa värderingar och förvaltningsobjektens egna kapital. När preferenskapitalet med avkastning är återbetalt till investerarna klassificeras innehavet om och förvaltningsfastigheten konsolideras in till 50 procent och affärsområdet får del av förvaltningens avkastning.

Tills återbetalning har genomförts och omklassificering av aktierna sker redovisas innehav i andelar övriga onoterade aktier, dessa värderas till verkligt värde över resultatet i koncernen som en orealiserad värdeförändring. Vid kvartalsbokslutet uppgick den orealiserade förändringen till 34 Mkr.

NOT 5

FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Belopp i Mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Övriga onoterade aktieinnehav	34	-	34	-
Räntederivat	1	8	1	8
Obligationslån	1 076	1 076	1 076	1 076
	1 111	1 084	1 111	1 084

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen genom direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

ALM Equitys finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av övriga onoterade aktieinnehav, räntederivat och långfristiga räntebärande skulder (obligationslån). De har värderats till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarki. ALM Equity bedömer att skillnaden mellan redovisade och verkliga värden inte är väsentliga för övriga finansiella instrument.

Övriga onoterade aktieinnehav

Övriga aktieinnehav värderas till verkligt värde utifrån eget kapital och externa värderingar av underliggande tillgångar.

Räntederivat

Verkligt värde för räntederivat baseras på marknadsvärdering av framtida kassaflöden per balansdagen framtagen av Swedbank.

Obligationslån

För obligationslånen har bedömningen gjorts att kreditmarginalen är densamma som när aktieägarlånet ingicks, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motvaras av det redovisade värdet.

NOT 6

STÄLLDA SÄKERHETER & EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda Säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	194	394	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	168	12	-	-
	362	406	-	-

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Övriga borgensåtaganden	140	178	496	478
Tilläggsköpeskillingar i projekt*	330	-	-	-
	470	178	496	478

*Anser tilläggsköpeskillingar i projekt vilka ska erläggas vid respektive antagen detaljplan, finansieringarna är till 92 procent säkerställda från externa investerare

DEFINITIONER

NYCKELTAL OCH BEGREPP

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och minoritetens del av resultatet för perioden.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 8,40 kr per preferensaktie.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel av det egna kapitalet.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kronor per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, hyresbostäder, lokaler och hotellrum.

ALM Equitys andel

ALM Equitys ägarandel, beräknad utifrån sitt aktieinnehav i förhållande till totalt andel aktier.

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 22 augusti 2019

ALM Equity AB (publ)

Joakim Alm, VD

För mer information

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

Om ALM Equity

ALM Equity är ett fastighetsutvecklingsbolag (Real Estate Developer). Bolaget förvärvar, strukturerar, utvecklar, förvaltar, bygger och säljer projekt, framförallt bostäder. ALM Equitys aktie är listad på NASDAQ First North med kortnamnet ALM och preferensaktien med kortnamnet ALM PREF.

Certified Adviser är Erik Penser Bank AB Tel.+46 8- 463 83 00, E-post: certifiedadviser@penser.se

Rapportdatum

27 november 2019 – Delårsrapport januari - september 2019

27 februari 2020 - Bokslutskommuniké 2019

Offentliggörande

Denna information är sådan information som ALM Equity AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08.00 den 22 augusti 2019.

OM ALM EQUITY AB

GRUNDAT

2006

UTVECKLAR & FÖRVALTAR

BOSTADS- OCH KOMMERISIELLA FASTIGHETER

FEM AFFÄRSOMRÅDEN

PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

CONSTRUCTION MANAGEMENT

FÖRVALTNING

FINANSIERING

DIGITALA TJÄNSTER

VÄRDEORD

SCHYSSTHET

UTVECKLING

RESULTATFOKUS

ENGAGEMANG

NOTERADE PÅ NASDAQ FIRST NORTH SEDAN 2012

ALM
EQUITY