

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2018





ALM EQUITY AB (publ)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2018

JANUARI - DECEMBER 2018

- Enligt segmentsredovisningen* uppgick omsättningen till 1 883,2 (2 692,1) Mkr och rörelseresultatet till 125,5 (315,9) Mkr. Resultat efter skatt uppgick till 46,7 (225,2) Mkr motsvarande -2,14 (16,76) kr per stamaktie. Eget kapital uppgick till 2 070 (2 071) Mkr, motsvarande 105,63 (106,88) kr per stamaktie.
- Enligt omräkning till IFRS uppgick omsättningen till 2 598,5 (3 351,4) Mkr och rörelseresultatet till 188,8 (505,5) Mkr. Resultat efter skatt uppgick till 116,5 (455,7) Mkr motsvarande 1,73 (23,45) kr per stamaktie. Eget kapital uppgick till 2 709 (2 667) Mkr, motsvarande 78,04 (77,23) kr per stamaktie.
- Under perioden byggstartades 100 (546) bostäder i projekt varav ALM Equitys andel var 50 (340) bostäder.
- Under perioden såldes totalt 458 (545) bostäder, varav ALM Equitys andel var 238 (385) bostäder.

OKTOBER - DECEMBER 2018

- Enligt segmentsredovisningen* uppgick omsättningen till 283,9 (769,2) Mkr och rörelseresultatet till -6,3 (48,8) Mkr. Resultat efter skatt uppgick till -27,1 (29,7) Mkr motsvarande -4,36 (1,25) kr per stamaktie.
- Enligt omräkning till IFRS uppgick omsättningen till 1 064,5 (1 797,1) Mkr och rörelseresultatet till 160,7 (249,9) Mkr. Resultat efter skatt uppgick till 134,8 (248,8) Mkr motsvarande 5,93 (14,17) kr per stamaktie.
- Under perioden byggstartades 62 (0) bostäder i projekt varav ALM Equitys andel var 31 (0) bostäder.
- Under perioden såldes totalt 7 (81) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 7 (69) bostäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- ALM Equity avyttrade sista delen i Kvarnenkvarteret i Uppsala. Avyttringen skedde i bolagsform och förvärvades av Bergsporten AB. Det underliggande fastighetsvärdet vid försäljningen var 31,2 Mkr. ALM Equitys andel uppgick till 25 procent.
- Förvaltningsprojektet Mälarterrassen i Hässelby Strand blev fullt uthyrt.
- Investerarare har förbundit sig att tillskjuta eget kapital samt förvaltning av projektet Telegrafberget i Nacka, innehållande 180 bostäder. ALM Equitys andel uppgår till 50 procent.
- Byggstart av 62 hyresbostäder i Rönninge Centrum. ALM Equitys andel uppgår till 50 procent.
- ALM Equity har avyttrat 25 procent av projektet Ingenting, Solna. Dessa andelar var en del av förvärvet från Kopparnäset.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- I projektet Brygghuset, Sollentuna har samtliga 45 enheter hyrts ut. Projektet färdigställs under första kvartalet 2019.
- ALM Equity har sålt 20 procent och 888 lägenheter av utvecklingsprojektet Södra Häggvik, Sollentuna till investerare.
- I projektet Hässelby Slott, Stockholm har samtliga 131 enheter inriktade mot longstayboende hyrts ut till en hotelloperatör. Projektet förväntas byggstartas under 2019.
- Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inlösenvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.

* Segmentsredovisningen ger enligt bolaget den mest rättvisande bilden av ALM Equitys verksamhet där successiv vinstavräkning används för samtliga projekt och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

VD HAR ORDET

På en marknad som mer eller mindre gått i baklås har ALM Equity lyckats att både finansiera miljardprojekt och att sälja dem. Totalt har 1 213 bostäder paketerats och sålts på investerarmarknaden de gångna åren. Grunden för våra framgångar ligger i en ständig strävan efter att minimera de risker som alltid finns, inte minst på blomstrande marknader. Den svenska bostadsrättsmarknaden var en sådan – i takt med prisökningarna på produkterna lockades nya aktörer in på marknaden och riskerna ökade.

En av ALM Equitys strategier för riskminimering har varit att i varje projekt ha med utomstående investerare. Arbetet med att bolagisera och finansiera projekt i strukturer som lever sitt eget liv i koncernen har varit mer arbetskrävande än att driva verksamheten enligt traditionella linjer, men projekten har genom detta arbetssätt granskats mer noggrant än om allt hade skett in-house.

VI LEVERERAR DET VI LOVAR

Vi har under åren arbetat upp ett mycket bra samförstånd med olika investerare. Inte minst är vetskapen om att ALM Equity levererar det vi lovat en stor tillgång när marknadsförutsättningarna ändras. Under 2018 finansierades fyra projekt med 390 Mkr i eget kapital från externa investerare. Dessutom såldes bostäder för 670 Mkr till investerare.

I februari investerade externa partners 206 Mkr i Projektet Södra Häggvik, därmed har investerare tillskjutit 426 Mkr i riskbärande kapital i projektet. Projektet har samtidigt sålt bostäder för förvaltning till investerare (80%) för ca 1 500 Mkr.

I och med försäljningen av andelar i Södra Häggvik har vi ytterligare stärkt likviditeten och funderar nu både på nya affärer och hur vi ska placera likviditeten fram till förfallet av obligationen i Q1 2020.

Jag tror att vår modell och tradition har hjälpt oss att snabbt ändra vår inriktning från bostadsrätter till en ny variant av bostäder som även kan hyras ut, antingen direkt av brukaren eller av ett företag för sina anställda.

Vi har inte bara ändrat inriktning vad gäller projektens slutkund, vi har också ändrat vad projekten ska innehålla, alltså vilken sorts lägenheter vi bygger. I Sverige dominerar enpersonshushållen. Det har i princip aldrig varit styrande för vilken sorts lägenheter som har byggts. Speciellt inte när det har varit bostadsrätter som producerats. Inriktningen har i stället varit inriktad på en välbeställd medelklassfamilj med barn som klarat av kostnaderna för en större trea eller fyra.

I Häggvik, Sollentuna kommer vi att bygga närmare 900 små lägenheter som alla med en inkomst kommer att ha råd att hyra. Till och med en så kallad fattigpensionär kommer att klara av hyran i dessa lägenheter, som innehåller allt som ska finnas inklusive egen balkong.

OMSTÄLLNING TILL HYRESBOSTÄDER

ALM Equity tillhör alltså dem som har klarat av omställningen från bostadsrätt till hyresbostad. Vägen dit har också gett oss ett nytt viktigt affärsben som de närmaste åren kommer att börja bidra i resultaträkningen.

fortsättning...

PROJEKTPORTFÖLJ

	Totalt		ALM Equitys andel	
	jan-dec 2018	jan-dec 2017	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Byggrätter	11 298	10 510	8 340	7 821
Startad produktion	100	546	50	340
Sålda bostadsrätter	47	545	32	385
Sålda hyresbostäder till förvaltningsbolag	411	0	206	0
Bostäder i produktion vid periodens slut	1 277	1 707	809	1 216
Försäljningsgrad i produktion*	84%	82%	81%	78%
Bostäder levererade till marknaden	419	510	357	429

*Det internt köpta förvaltningsprojektet Bryggghusen, Sollentuna om 45 enheter (cirka 3 500 kvm) påverkar försäljningsgraden i produktion negativt då dessa redovisas som osålda.

Det är våra förvaltningsbolag Svenska Nyttobostäder och Smarta Hyresbostäder som i takt med att förvaltningshusen blir inflyttningsklara också kommer att få intäkter och positiva resultat. På ett par års sikt räknar jag med substantiella tillskott på resultaträkningens sista rad. Under året tillträder vi 710 bostäder som är fullt uthyrda och ligger i produktion, 1 213 bostäder har sålts och ska byggstartas. Under året arbetar vi vidare och säljstartar ytterligare 2 000 bostäder. Om allt löper på så kommer Svenska Nyttobostäder och Smarta Hyresbostäder på 2-3 års sikt att förvalta mer än 4 000 bostäder i kollektivtrafiknära lägen i Stockholm.

Resultatet i vårt bolag har under 2018 påverkas negativt av omställningen på grund av att bostäder i produktion minskat från tidigare toppen på cirka 2 200 till 1 300 samtidigt som fler lägenheter lagts i lager nedskrivna till produktionskostnad. När förvaltningsprojekten som är inplanerade för produktion kommer igång och lagret säljs kommer dessa generera resultat med samma marginaler som bostadsrättsproduktionen gjorde tidigare och dessutom ge värdeförändringar och driftnetton på sikt.

Alla har inte klarat omställningen till en ny verklighet. Vi har fått en hel del erbjudanden från utvecklingsbolag att ta över projektportföljer eller påbörjade projekt och även från banker som sett sig tvingade att ta kontrollen över projekt som inte klarar sin finansiering när försäljningen av bostadsrätterna fallerat. Vi lyssnar gärna men det är inte så lätt att komma till avslut. Affärsmodellerna ser många gånger mycket annorlunda ut jämfört med ALM Equitys och det försvårar givetvis. Det förefaller att den dämpning av konjunkturen som börjat märkas kan fördjupas ytterligare om det inte tämligen snart kommer en återställare när det gäller den finansiella regleringen av bostadsmarknaden.

Osäkerheten om framtiden finns inte bara bland bostadsutvecklarna utan även hos allmänheten. Eventuella kommande räntehöjningar är en sak, men frågan är om inte oron för fallande bostadsvärden är värre för konjunkturen.

En värdeminskning kan leda till inställda bilköp och färre köksrenoveringar, vilket kan orsaka en självgenererad nedåtgående spiral.

För vår del är det givetvis positivt med lägre bygghärliser och en bättre tillgång på kvalificerad arbetskraft. Stora kast åt ena eller andra hållet är dock alltid förenat med kostnader av något slag.

Internt på ALM Equity handlar arbetet mycket om att processa vår projektportfölj så effektivt som möjligt. Målet är att de enskilda projekten utan onödig tidsspillan drivs fram till byggstart. Jag ser vår organisation lite grand som en orkester som ska lära sig spela tillsammans. Glädjande nog tycker jag som tonsäker dirigent att den klarar det på ett väldigt bra sätt. Det lovar gott även för 2019 – trots de stora utmaningar som fortfarande finns på marknaden.



Stockholm
27 februari 2019
Joakim Alm, VD

PROJEKTPORTFÖLJEN

PROJEKT UNDER PRODUKTION - FASTIGHETER UNDER BYGGNATION OCH FÄRDIGSTÄLLANDE

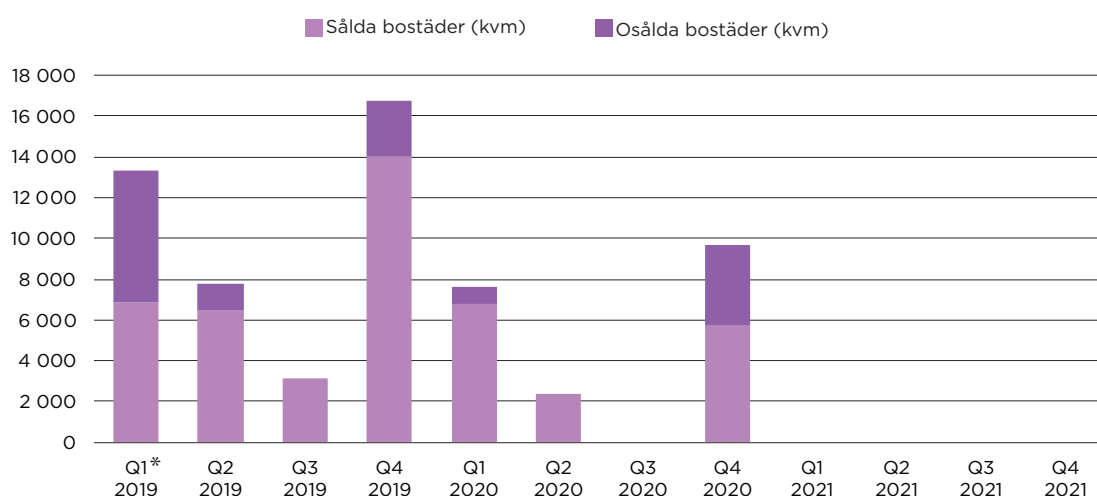
Per 31 december 2018 var 13 (21) projekt under produktion om totalt cirka 60 794 (100 500) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 48 446 (76 800) kvm. Detta motsvarar 1 277 (1 707) bostäder varav ALM Equitys andel är 809 (1 216). Av dessa är 932 bostäder nyproduktion medan 345 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader.

Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick vid periodens slut till 84 (82) procent.

Under fjärde kvartalet levererades totalt 75 (313) bostäder till kunder varav ALM Equitys andel är 62 (261) bostäder.

En stor del av de pågående projekten avslutas under 2019, se tabell över planerade frånträden närmsta tre åren:

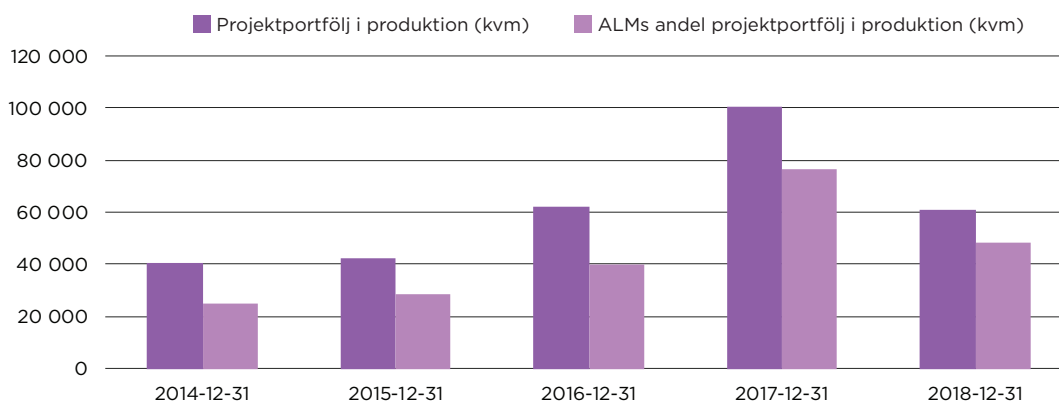
PLANERADE FRÅNTRÄDEN, KOMMANDE TREÅRSPERIOD



*Det internt köpta förvaltningsprojektet Brygghusen, Sollentuna om 45 enheter (cirka 3 500 kvm) redovisas som osålda planerade frånträden Q1 2019.

Vid utgången av fjärde kvartalet 2014 - 2018 var projekt i produktion:

PROJEKT I PRODUKTION 5 ÅR



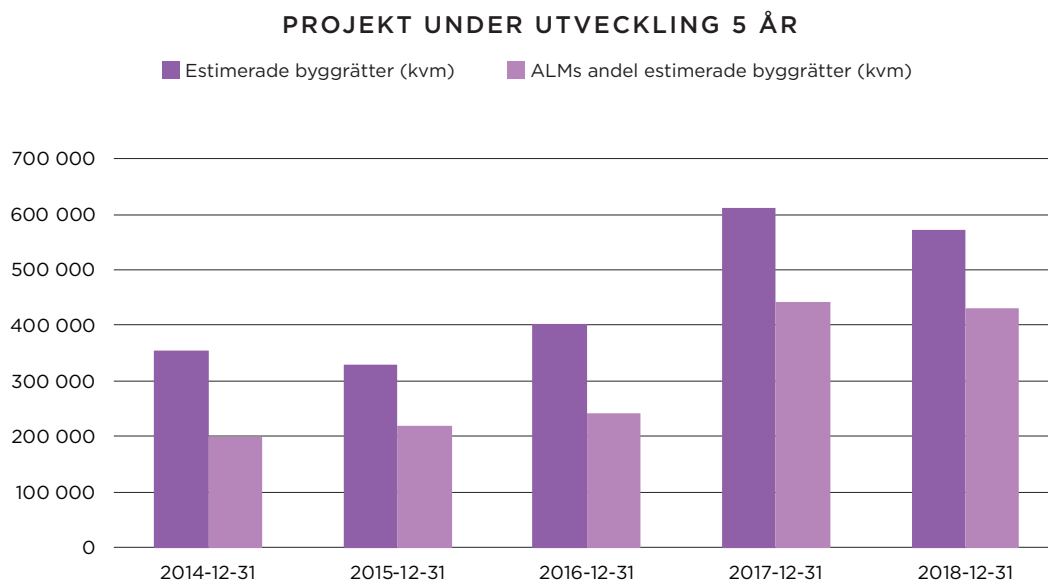
Per den 31 december fanns 149 (34) enheter i lager till ett värde av 365,9 (87,1) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. ALM Equitys andel uppgår till 103 (18) enheter i eget lager till ett värde av 272,4 (42,7) Mkr. Under fjärde kvartalet såldes totalt 4 (0) bostäder från lagret för 16,2 (0) Mkr varav ALM Equitys andel uppgår till 2 (0) bostäder som såldes för 7,4 (0) Mkr. Antalet enheter i lager har under 2018 ökat som ett resultat av ett högt antal frånträdda projekt. ALM Equity känner ingen oro över lagret då detta är bokfört till produktionsvärde vilket ligger under marknadsvärdet. Finansiering sker via banklån, externa investerare och egna medel.

PROJEKT UNDER UTVECKLING – FASTIGHETER UNDER UTVECKLING GENOM KONCEPTUALISERING OCH/ELLER DETALJPLANEÄNDRING.

Per den 31 december 2018 var 87 (58) projekt under utveckling om totalt 573 331 (611 800) kvm varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 431 227 (441 300) kvm. Totalt omfattar det 4 215 (3 477) bostäder färdig byggrätt och 5 806 (5 326) planerade bostäder

under detaljplaneprocess. I portföljen ingår 234 490 kvm, varav ALM Equitys andel är 210 971 kvm, som antingen är markanvisningar eller förvärv som ännu inte tillträts.

Vid utgången av fjärde kvartalet 2014 - 2018 fördelades projekt under utveckling:



EKONOMI

ALM Equity anser att segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet då successiv vinstavräkning används för samtliga projekt till skillnad från inom IFRS där vinstavräkningsker bådesuccessivt och vid kundtillträde beroende på hur projekten strukturerats. Det finns även andra skillnader mellan redovisningsprinciperna men de bedöms ha mindre påverkan på resultatet.

RESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2018 (12 MÅNADER)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

Nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen som är i enlighet med ALM Equitys interna rapportering samt tidigare redovisningsprinciper uppgick till 1 883,2 (2 692,1) Mkr, rörelseresultatet uppgick till 125,5 (315,9) Mkr, rörelsemarginalen till 6,7 (11,7) procent och periodens resultat efter skatt till 46,7 (225,2) Mkr.

ENLIGT IFRS

Omräknat till IFRS uppgick omsättningen till 2 598,5 (3 351,4) Mkr, rörelseresultatet till 188,8 (505,5) Mkr, rörelsemarginalen till 7,3 (15,1) procent och resultatet efter skatt till 116,5 (455,7) Mkr.

RESULTAT FÖR PERIODEN OKTOBER - DECEMBER 2018 (3 MÅNADER)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

Nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen som är i enlighet med ALM Equitys interna rapportering samt tidigare redovisningsprinciper uppgick till 283,9 (769,2) Mkr, rörelseresultatet uppgick till -6,3 (48,8) Mkr, rörelsemarginalen till -2,2 (6,3) procent och periodens resultat efter skatt till -27,1 (29,7) Mkr.

ENLIGT IFRS

Omräknat till IFRS uppgick omsättningen till 1 064,5 (1 797,1) Mkr, rörelseresultatet till 160,7 (249,9) Mkr, rörelsemarginalen till 15,1 (13,9) procent och resultatet efter skatt till 134,8 (248,8) Mkr.

BALANSRÄKNINGEN ENLIGT IFRS PER DEN 31 DECEMBER 2018

Balansomslutningen uppgick till 5 335 (5 363) Mkr. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes de största posterna av pågående bostadsprojekt på 3 016 (3 345) Mkr. På skuldsidan uppgick långfristiga obligationslån till 1 076 (1 076) Mkr, räntebärande lån till kreditinstitut till 508 (866) Mkr och övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder till 683 (398) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 2 709 (2 667) Mkr. Soliditeten uppgår vid kvartalets slut till 51 (50) procent och enligt segmentsredovisningen till 47 (46) procent.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut totalt uppgick till 1 838 Mkr, återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

LIKVIDITET, KASSAFLÖDE OCH FINANSIERING ENLIGT IFRS

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 336 (569) Mkr. Kassaflödet för fjärde kvartalet var -123 (162) Mkr. Finansiering av projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler.

All projektfinansiering är idag i huvudsak kortfristig. Bankräntan på låneskulder låg per den 31 december i spannet 1,18 – 6,00 procent med en genomsnittsränta på 2,38 procent.

ORGANISATION

Under fjärde kvartalet 2018 färdigställde ALM Equity implementeringen av den nya organisationsstruktur som ska ta tillvara på koncernens synergier och styrkor efter förvärvet av bostadsutvecklaren Småa AB. Verksamheten delades genom legal försäljning in i fem affärsområden; Projektutveckling Bostad, Construction Management, Förvaltning, Finansiering och Digitala Tjänster. Affärsområdena kommer från och med 2019 att redovisas separat.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

Under fjärde kvartalet avyttrade ALM Equity sista delen i Kvarnenkvarteret i Uppsala. Avyttringen skedde i bolagsform och förvärvades av Bergsporten AB. Det underliggande fastighetsvärdet vid försäljningen var 31,2 Mkr vilket överstiger det bokförda värdet på 23,6 Mkr med 7,6 Mkr. Resultateffekten för ALM Equity uppgick till 1,9 Mkr. ALM Equitys andel uppgick till 25 procent.

Svenska Nyttobostäder, som ingår i ALM Equity-koncernen, har tecknat avtal om totalt 121 nyproducerade lägenheter i Hässelby Strand. Detta innebar att projektet, som innehåller 161 lägenheter och två lokaler, är fullt uthyrt när det färdigställs i Q1 2019. Driftnettet för fastigheten förväntas bli 15,2 Mkr på årsbasis vid inflytt.

Investerare har förbundit sig att tillskjuta eget kapital för förvaltning av projektet Telegrafberget i Nacka, innehållande 180 bostäder.

I Rönninge Centrum, Salem, byggstartade ALM Equity projektet Torghuset. ALM Equitys dotterbolag Småa Bostad (50 procent) kommer tillsammans med Resona (50 procent) att utveckla ett flerbostadshus bestående av 62 hyresbostäder, fyra lokaler och ett underliggande garage. Totalentreprenad utförs av dotterbolaget 2xA Entreprenad AB. De färdigställda bostäderna finansieras av Resona och förvaltas av ALM Equitys dotterbolag Smarta Hyresbostäder.

ALM Equity har avyttrat 25 procent av projektet Ingenting i Solna för cirka 90 Mkr. Dessa andelar var en del av förvärvet från Kopparnäset. Detta innebär även att åtagandet att förvärva 50 procent av projektens bostäder vid färdigställande nu återigen ligger på externa investerare. Affären medför en negativ resultatpåverkan om cirka 12 Mkr enligt segmentsredovisningen och en positiv resultatpåverkan om cirka 87 Mkr enligt IFRS – vilket möter resultateffekterna som redovisades i tredje kvartalet i samband med att ALM Equity förvärvade andelarna från Kopparnäset.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

ALM Equity tar in investerare som förvärvar ytterligare 20 procent, motsvarande 206 Mkr, i projektet Södra Häggvik, Sollentuna. Byggrätten Södra Häggvik förvärvades av ALM Equity och investerare i januari 2016. Projektet omfattar totalt cirka 1 500 lägenheter, ett hotell med 340 rum och 818 parkeringsplatser. ALM Equity äger sedan tidigare 80 procent av projektet. Ägarandelen efter försäljningen är 60 procent.

888 av de planerade lägenheterna i Södra Häggvik har sålts till investerare för förvaltning till ett värde av cirka 1 500 Mkr. Lägenheterna kommer att förvaltas av ALM Equitys dotterbolag Svenska Nyttobostäder som också successivt kan få en ägarandel i förvaltningslägenheterna. ALM Equity investerar och äger själva initialt 20 procent av förvaltningsprojektet.

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inlösenvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.

MODERBOLAGET

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för kvartalet uppgick till 245,8 (-37,5) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 131 (299) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser upptagna för projektbolag

uppgick vid periodens slut till 474 (667) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 221 (1 032) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 52 (48) procent.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Under 2016 och 2017 har moderbolaget emitterat 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.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående är under perioden i linje med föregående år. För ytterligare information hänvisas till ALM Equitys årsredovisning för 2017, not 28.

KONCERNEN – SEGMENTSREDOVISNING

ALM Equity anser att segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet då successiv vinstavräkning används för samtliga projekt till skillnad från inom IFRS där vinstavräkning sker både successivt och vid kundtillträde beroende på hur projekten strukturerats. Det finns även andra skillnader mellan redovisningsprinciperna men de bedöms ha mindre påverkan på resultatet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET ENLIGT SEGMENTSREDOVISNINGEN

Belopp i tkr		2018	2017	2018	2017
	Not	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
	2				
Nettoomsättning		283 925	769 190	1 883 160	2 692 060
Produktions- och driftskostnader		-249 739	-682 754	-1 628 770	-2 251 256
Bruttoresultat		34 186	86 436	254 390	440 804
Försäljnings- och administrationskostnader		-40 531	-37 613	-128 900	-124 865
Resultat från andelar i intresseföretag		0	0	0	0
Rörelseresultat		-6 345	48 823	125 490	315 939
Finansiella intäkter		3 524	8 351	13 411	15 597
Finansiella kostnader		-29 038	-38 736	-97 280	-103 811
Värdetförändring derivatinstrument		0	0	0	0
Resultat före skatt		-31 859	18 438	41 621	227 725
Skatt*		4 718	11 242	5 116	-2 480
Periodens resultat		-27 141	29 680	46 737	225 245
Årets resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		-27 050	29 784	47 094	225 571
Innehav utan bestämmande inflytande		-91	-104	-357	-326
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-4,36	1,25	-2,14	16,76
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-4,36	1,25	-2,14	16,74
Antal utstående stamaktier vid periodens slut		10 155	10 155	10 155	10 155
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut		8 224	8 122	8 224	8 122
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tkr)		10 155	10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tkr)		10 155	10 158	10 155	10 162

* Det positiva skattenettet under fjärde kvartalet 2017 är hänförligt till periodiseringar för uppskjuten skatt under året vilka motsvarar totalt 5,2 Mkr för räkenskapsåret 2017 i förhållande till - 7,7 Mkr i aktuell skatt.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG ENLIGT
SEGMENTSREDOVISNINGEN

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		1 753	13 525
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		0	0
Uppskjuten skattefordran		1 800	5 023
Summa anläggningstillgångar		3 553	18 548
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		74 081	90 358
Exploateringsfastigheter*		3 338 806	3 159 578
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		272 637	63 030
Övriga kortfristiga fordringar		443 749	626 556
Likvida medel		315 010	531 850
Summa omsättningstillgångar		4 444 283	4 471 372
Summa tillgångar		4 447 836	4 489 920
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inkl. minoritets andel		2 069 880	2 070 551
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån		1 076 000	1 086 614
Uppskjuten skatteskuld*		150 785	154 644
Övriga avsättningar		10 957	25 822
Summa långfristiga skulder		1 237 742	1 267 080
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut		427 811	707 961
Efterställda räntebärande reverslån		115 642	121 876
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		596 761	322 452
Summa kortfristiga skulder		1 140 214	1 152 289
Summa skulder och eget kapital		4 447 836	4 489 920
<i>Minoritets andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>-6 857</i>	<i>-6 500</i>

* Under 2017 har en justering om 131 mkr gjorts avseende uppskjuten skatt på förvärvet av Småa AB vilken tidigare netto redovisats mot fastighetsvärdena men nu lagts om.

KONCERNEN – IFRS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
	1,2				
Nettoomsättning		1 064 504	1 797 083	2 598 494	3 351 391
Produktions- och driftskostnader		-867 800	-1 499 492	-2 283 164	-2 771 074
Bruttoresultat		196 704	297 591	315 330	580 317
Försäljnings- och administrationskostnader		-37 002	-40 643	-125 479	-124 864
Resultat från andelar i intresseföretag		1 008	-7 093	-1 039	50 012
Rörelseresultat		160 710	249 855	188 812	505 465
Finansiella intäkter		5 818	3 177	9 831	3 395
Finansiella kostnader		-27 924	-24 816	-82 521	-69 476
Värdeförändring derivatinstrument		926	2 648	2 868	11 436
Resultat före skatt		139 530	230 864	118 990	450 820
Skatt		-4 704	17 978	-2 518	4 857
Periodens resultat		134 826	248 842	116 472	455 677
Periodens övriga totalresultat					
Övrigt totalresultat		0	0	0	0
Periodens övriga totalresultat		0	0	0	0
Periodens totalresultat		134 826	248 842	116 472	455 677
Årets resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		77 472	160 926	86 405	293 513
Innehav utan bestämmande inflytande		57 354	87 916	30 067	162 164
Årets totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		77 472	160 926	86 405	293 513
Innehav utan bestämmande inflytande		57 354	87 916	30 067	162 164
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		5,93	14,17	1,73	23,45
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		5,93	14,16	1,73	23,43
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,40	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 155	10 155	10 155	10 155
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		8 224	8 122	8 224	8 122
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 155	10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 155	10 158	10 155	10 162

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		6 059	13 525
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		19 472	34 128
Uppskjuten skattefordran		3 519	5 023
Summa anläggningstillgångar		29 050	52 676
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter*		1 238 305	718 382
Pågående bostadsprojekt*		3 016 451	3 345 127
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		366 184	87 444
Övriga kortfristiga fordringar		348 921	590 072
Likvida medel		335 836	568 940
Summa omsättningstillgångar		5 305 697	5 309 965
Summa tillgångar		5 334 747	5 362 641
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inkl. minoritets andel		2 709 264	2 667 488
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån	3,4	1 076 000	1 086 614
Derivatinstrument	3	3 100	6 580
Uppskjuten skatteskuld*		164 651	165 239
Övriga avsättningar		10 957	25 822
Summa långfristiga skulder		1 254 708	1 284 255
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	4	507 975	865 611
Efterställda räntebärande reverslån	4	179 335	146 822
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		683 465	398 465
Summa kortfristiga skulder		1 370 775	1 410 898
Summa skulder och eget kapital		5 334 747	5 362 641
<i>Minoritets andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>912 694</i>	<i>891 529</i>

* Under 2017 har en justering om 131 Mkr gjorts avseende uppskjuten skatt på förvärvet av Småa AB vilken tidigare nettoredovisats mot fastighetsvärdena men nu lagts om.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	2 667 488	1 045 788
Resultat för perioden (moderbolagets aktieägare)	86 405	293 510
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	86 405	293 510
Transaktioner med ägare:		
Lämnad utdelning	-68 866	-55 411
Optionspremier	-116	1 361
Nyemissioner	-97	464 199
Emissionkostnader	0	-3 887
Ovillkorade aktieägartillskott	1 814	811 366
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	22 636	110 562
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-44 629</i>	<i>1 328 190</i>
Eget kapital vid periodens slut	2 709 264	2 667 488

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2018	2017	2018	2017
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Rörelseresultat	160 710	249 855	188 812	505 465
Finansiella poster	-22 106	-21 639	-72 690	-57 485
Ej kassapåverkande poster	269	289	2 330	-21 493
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	138 873	228 505	118 452	426 487
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	-33 764	63 586	-519 923	-416 912
Investering/försäljning pågående bostadsprojekt	41 027	589 547	328 676	181 688
Investering/försäljning lagerandelar Brf	-99 941	-35 722	-278 740	-52 406
Övrig förändring i rörelsekapital	-38 192	-211 924	511 286	-483 778
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 003	633 992	159 751	-344 921
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	62 592	3 713	76 546	-824 015
Kassaflöde från investeringsverksamhet	62 592	3 713	76 546	-824 015
Obligation	0	0	0	600 000
Utdelning	-15 770	-17 056	-59 866	-3 055
Aktieägartillskott	1 814	70 017	-24 182	811 366
Upptagna/Amorterade lån	-177 697	-727 646	-335 737	-608 242
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader	-56	213 734	-116	461 673
Transaktioner Innehav utan bestämmande inflytande	-1 500	-15 000	-49 500	-41 550
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-193 209	-475 951	-469 401	1 220 192
Periodens kassaflöde	-122 614	161 754	-233 104	51 256
Likvida medel vid periodens början	458 450	407 186	568 940	517 684
Likvida medel vid periodens slut	335 836	568 940	335 836	568 940

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Övriga rörelseintäkter	0	112	0	281
Försäljnings- och administrationskostnader	-18 338	-9 326	-31 057	-35 744
Rörelseresultat	-18 338	-9 214	-31 057	-35 463
Resultat koncernföretag	279 811	15 935	348 199	237 479
Finansnetto	-18 975	-19 374	-62 174	-60 086
Resultat efter finansiella poster	242 498	-12 653	254 968	141 930
Bokslutsdispositioner	3 322	-24 863	3 322	-24 863
Resultat före skatt	245 820	-37 516	258 290	117 067
Skatt	0	0	0	0
Periodens resultat	245 820	-37 516	258 290	117 067

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	0	0
Andelar i intressebolag	0	162
Andelar i koncernbolag*	4 976	1 138 413
Summa anläggningstillgångar	4 976	1 138 575
Kortfristiga fordringar m.m.*	2 210 084	721 491
Likvida medel	130 565	299 088
Summa omsättningstillgångar	2 340 649	1 020 579
Summa tillgångar	2 345 625	2 159 154
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 221 327	1 032 268
Obligationslån	1 076 000	1 076 000
Summa långfristiga skulder	1 076 000	1 076 000
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	0	0
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	48 298	50 886
Summa kortfristiga skulder	48 298	50 886
Summa skulder och eget kapital	2 345 625	2 159 154

* Effekten av legal försäljning i samband med den nya organisationsstrukturen. Tillgångarna återfinns i koncernens helägda dotterbolag

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
IFRS				
Rörelsemarginal	15,1%	13,9%	7,3%	15,1%
Resultat per stamaktie före utspädning	5,93	14,17	1,73	23,45
Eget kapital per stamaktie	78,04	77,23	78,04	77,23
Avkastning på eget kapital	12%	81%	2%	43%
Soliditet	51%	50%	51%	50%
SEGMENTSREDOVISNING				
Rörelsemarginal	-2,2%	6,3%	6,7%	11,7%
Resultat per stamaktie före utspädning	-4,36	1,25	-2,14	16,76
Eget kapital per stamaktie	105,63	106,88	105,63	106,88
Avkastning på eget kapital	-17%	5%	-2%	20%
Soliditet	47%	46%	47%	46%
PROJEKTPORTFÖLJEN				
Försäljningsgrad i produktion*	84%	82%	84%	82%
Antal sålda bostadsrätter (brutto)	7	81	12	545
Antal sålda hyresrätter till förvaltning (brutto)	244	0	244	0
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	62	0	100	546
Antal bostäder i produktion (brutto)	1 277	1 707	1 277	1 707
Färdiga byggrätter under utveckling** (brutto, kvm)	205 604	215 236	205 604	215 236
Estimerade byggrätter under utveckling (brutto, kvm)	355 686	396 500	355 686	396 500

* Det internt köpta förvaltningsprojektet Bryggghusen, Sollentuna om 45 enheter (cirka 3 500 kvm) påverkar försäljningsgraden i produktion negativt då dessa redovisas som osålda.

** Erhållna men inte produktionsstartade byggrätter.

DEFINITIONER OCH NYCKELTAL

Om inget annat anges specifikt är nyckeltal beräknade enligt IFRS. Vissa nyckeltal presenteras även beräknade på segmentsredovisningen då bolaget anser att den ger den mest rättvisande bild då vinstavräkning sker successivt i samtliga projekt. Soliditet enligt segmentsredovisningen beräknas då covenanterna från obligationsemissionerna under 2016 och 2017 stipulerar att detta nyckeltal ska beräknas.

DEFINITIONER

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.

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.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av balansomslutningen.

NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

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. De tillämpade redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna överensstämmer med de som beskrivs i årsredovisningen för räkenskapsåret 2017, sidorna 92-100.

Standarden IFRS 15 behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar och tillämpas från 1 januari 2018. Den nya standarden bedöms ha begränsad påverkan på redovisningen. ALM Equity har i samband med övergången till IFRS inför 2016 utgått från principen inom IFRS 15 och har under året fortsatt utvärdera den. Bedömningen är att projektutvecklingen av bostadsrätter fortsatt kommer redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning och att koncernens försäljning av småhus kommer redovisas enligt färdigställandemetoden. Därmed kvarstår bedömningen att bolagets nuvarande intäktsredovisning inte kommer påverkas väsentligt.

Under 2018 har Nasdaq visat intresse för bostadsutvecklare gällande frågor om införande av IFRS 15 intäkter från avtal med kunder. Frågan handlar om ställningstagande om bostadsrättsföreningarna eller slutköparna är de slutliga kunderna.

Nasdaq anser att en presumtion för konsolidering (i enlighet med IFRS 10) ska föreligga om byggbolag (eller representanter för byggbolag) utgör en majoritet av medlemmarna i bostadsrättsföreningen eller har rätt att utse mer än hälften av ledamöterna i BRF-styrelsen. En bedömning måste emellertid göras i varje enskilt fall och specifika omständigheter i olika bolagsaffärsmodeller kan landa på olika slutsatser om bostadsrättsföreningar ska konsolideras eller inte, såsom innehållet i BRF:s stadgar och avtalsvillkor.

Med hänsyn till Nasdaqs visade branschintresse har ALM Equity säkerställt att organisationen inte har något inflytande över de bostadsrättsföreningar som inte konsolideras i koncernen i enlighet med IFRS 10, koncernredovisning.

Efter genomgång av ovanstående faktorer är vår slutsats att ALM Equity inte kan anses ha bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar som inte konsolideras i koncernen i enlighet med IFRS 10, koncernredovisning.

IFRS 9 innebär förändringar avseende framför allt klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella tillgångar samt säkrings redovisning.

Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 kräver att förlustreservering görs för förväntade kreditförluster. Detta är en skillnad mot IAS 39 som endast kräver att förlustreservering görs då det inträffat en händelse som gör att ALM Equity befarar att motparten inte kommer att kunna betala hela fordran. Effekten av IFRS 9 har inte haft någon materiell påverkan på koncernens balansräkning.

Standarden IFRS 16 kommer ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till samtliga leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer att vara oförändrad. ALM Equity kommer att tillämpa IFRS 16 från och med den 1 januari 2019. ALM Equity har för avsikt att redovisa övergången till IFRS 16 enligt den förenklade metoden, vilket innebär att jämförelsetalen för 2018 inte kommer att räknas om. För ALM Equity bedöms den nya standarden för ingången av 2019 preliminärt innebära en tillgång och skuldpost i balansräkningen om cirka 75 Mkr. I allt väsentligt består posten av förhyrning av de fastigheter i vilka ALM Equity bedriver verksamhet, förhyrningen av de fordon som används i verksamheten samt av förhyrning av mark. Effekten på ALM Equitys resultaträkning för 2019 bedöms oväsentlig.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer för sina finansiella rapporter.

NOT 2 - SEGMENTSREDOVISNING

ALM Equity delar inte upp verksamheten i olika segment utan ser hela koncernens verksamhet som ett segment, fastighetsutveckling. Den mest väsentliga skillnaden mot IFRS är vinstavräkningsmetoden där företaget internt tillämpar en successiv vinstavräkning i två steg enligt nedan beskrivning medan inom IFRS tas hela vinsten i samband med att kunderna tillträder. Successiv vinstavräkning enligt IFRS används i de fall bostadsrättsföreningarna inte kontrolleras av ALM Equity och räknas då av från produktionsstart.

Vinstavräkning i steg 1 sker när exploateringsfastigheten har en lagakraftvunnen detaljplan, när den juridiska strukturen med målbostadsrättsförening för projektet skapats och projektet fått sin ekonomiska plan/kostnads-kalkyl godkänd hos myndighet med en tillförlitlig ekonomisk prognos.

STEG 1:

(Initialt inköpsvärde/prognosticerat totalt försäljningsvärde) X prognosticerad projektvinst

Status för steg 1 avräknade projekt bedöms varje kvartal av företagsledningen. När ett projekt inte har gått från steg 1 till steg 2 inom två år från första avräkning skall de ingående variablerna i steg 1 avräkningen justeras med hänsyn tagen till de gällande marknadsförutsättningarna. Ifall ett projekt omkonceptualiseras skall ingående värden i steg 1 avräkningen justeras till nya värden.

I den successiva vinstavräkningens steg 2 räknas resterande vinst i projektet av enligt formeln:

STEG 2:

(Försäljningsgrad av projektet X upparbetningsgrad i byggentreprenaden) X prognosticerad projektvinst

Med ovanstående modell uppnås enligt företaget en mer rättvisande syn över resultatutvecklingen. Stora krav ställs emellertid på att företagets vinstprognos för varje projekt hela tiden justeras för inträffade och förväntade resultatpåverkande händelser.

I segmentsredovisningen klyvs del av resultat- och balansräkning in enligt ägarandel. Inom IFRS beaktas delägarnas andel genom minoritet. Räntor i projekten kapitaliseras enligt IFRS medan de kostnadsförs i segmentsredovisningen. Andra väsentliga skillnader i redovisningsprinciper inom segmentrapporteringen avser redovisning av räntederivat som inte värderas till marknadsvärde i segmentsrapporteringen.

FORTS. NOT 2

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

	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling enligt IFRS
Resultaträkning okt-dec 2018			
Nettoomsättning	283 925	780 579	1 064 504
Rörelsekostnader	-290 270	-613 524	-903 794
Rörelseresultat	-6 345	167 055	160 710
Finansnetto	-25 514	3 408	-22 106
Värdetförändring derivatinstrument	0	926	926
Resultat före skatt	-31 859	171 389	139 530
Skatt	4 718	-9 422	-4 704
Periodens resultat	-27 141	161 967	134 826
Resultaträkning jan-dec 2018			
Nettoomsättning	1 883 160	715 334	2 598 494
Rörelsekostnader	-1 757 670	-652 012	-2 409 682
Rörelseresultat	125 490	63 322	188 812
Finansnetto	-83 869	11 179	-72 690
Värdetförändring derivatinstrument	0	2 868	2 868
Resultat före skatt	41 621	77 369	118 990
Skatt	5 116	-7 634	-2 518
Periodens resultat	46 737	69 735	116 472
Balansutdrag 2018-12-31			
Exploateringsfastigheter	3 338 806	-2 100 501	1 238 305
Pågående bostadsprojekt	0	3 016 451	3 016 451
Eget kapital	2 069 880	639 384	2 709 264
Balansomslutning	4 447 836	886 911	5 334 747
Soliditet	47%		51%

FORTS. NOT 2

	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling enligt IFRS
Resultaträkning okt-dec 2017			
Nettoomsättning	769 190	1 027 893	1 797 083
Rörelsekostnader	-720 367	-826 861	-1 547 228
Rörelseresultat	48 823	201 032	249 855
Finansnetto	-30 385	8 746	-21 639
Värdetförändring derivatinstrument	0	2 648	2 648
Resultat före skatt	18 438	212 426	230 864
Skatt	11 242	6 736	17 978
Periodens resultat	29 680	219 162	248 842
Resultaträkning jan-dec 2017			
Nettoomsättning	2 692 060	659 331	3 351 391
Rörelsekostnader	-2 376 121	-469 805	-2 845 926
Rörelseresultat	315 939	189 526	505 465
Finansnetto	-88 214	22 133	-66 081
Värdetförändring derivatinstrument	0	11 436	11 436
Resultat före skatt	227 725	223 095	450 820
Skatt	-2 480	7 337	4 857
Periodens resultat	225 245	230 432	455 677
Balansutdrag 2017-12-31			
Exploateringsfastigheter	3 159 578	-2 441 196	718 382
Pågående bostadsprojekt	0	3 345 127	3 345 127
Eget kapital	2 070 551	596 937	2 667 488
Balansomslutning	4 489 920	872 721	5 362 641
Soliditet	46%		50%

NOT 3 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Belopp i tkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Räntederivat	3 100	6 580	3 100	6 580
Obligationslån	1 076 000	1 076 000	1 076 000	1 076 000
	1 079 100	1 082 580	1 079 100	1 082 580

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 räntederivat och långfristiga räntebärande skulder (obligationslån). De har värderats till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarki. För övriga finansiella instrument bedöms skillnaden mellan redovisade och verkliga värden inte vara väsentlig.

RÄNTEDERIVAT

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

OBLIGATIONSLÅN

För obligationslånet har bedömningen gjorts att kreditmarginalen är densamma som när obligationslånet utgavs, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motsvaras av det redovisade värdet.

NOT 4 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda Säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	215 727	503 865	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	43 820	15 420	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	-	-	-	-
Likvida medel på spärkonto*	414	8 066	-	-
	259 961	527 351	-	-

*Avser inbetalda handpenningar från bostadsrättsköpare i pågående projekt.

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Övriga borgensåtaganden	177 600	-	474 155	692 690
Tilläggsköpeskillningar**	330 000	-	-	-
	507 600	-	474 155	692 690

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

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 27 februari 2019
ALM Equity AB (publ)
Styrelsen

För mer information

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

Om ALM Equity

Mer information finns på www.almequity.se

Rapportdatum

23 maj 2019 – Delårsrapport januari - mars 2019
13 juni 2019 – Årsstämma 2018
22 augusti 2019 – Halvårsrapport januari - juni 2019
27 november 2019 – Delårsrapport januari - september 2019
27 februari 2020 - Bokslutskommuniké 2019

Offentliggörande

Denna information är sådan information som ALM Equity AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 16:45 den 27 februari 2019.

OM ALM EQUITY AB

GRUNDAT
2006

UTVECKLAR
BOSTADSPROJEKT &
KOMMERSIELLA
PROJEKT



VÄRDEORD
SCHYSSTHET
UTVECKLING
RESULTATFOKUS
ENGAGEMANG

VERKSAMMA
I STORSTOCKHOLM
OCH UPPSALA I
KOMMUNIKATIONS-
NÄRA LÄGEN

1 300
BOSTÄDER
I PRODUKTION



11 300
BOSTÄDER I TOTAL
PROJEKTPORTFÖLJ

ALM
EQUITY