

Q3

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER 2019



ALM
EQUITY

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2019

FINANSIELLT KONCERN	2019 jul – sep	2018 jul – sep	2019 jan – sep	2018 jan – sep	2018 jan – dec
Omsättning (Mkr)	361	715	1 171	1 599	2 598
Rörelseresultat (Mkr)	41	26	70	132	189
Periodens resultat (Mkr)	24	2	40	74	116
Rörelsemarginal	11%	4%	6%	8%	7%
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	0,10	-9,43	-2,12	-4,20	1,73
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	0,10	-9,43	-2,12	-4,20	1,73
Eget kapital (Mkr)	2 842	2 531	2 842	2 531	2 709
Likvida medel	206	458	206	458	336
Eget kapital per stamaktie (kr)	80,56	105,42	80,56	105,42	78,04
Eget kapital per preferensaktie (kr)	124,20	124,20	124,20	124,20	122,10
Avkastning på eget kapital	1%	-5%	-1%	2%	2%
Soliditet	52%	43%	52%	43%	51%
VERKSAMHETEN*					
Antal enheter i total projektportfölj	12 958	11 930	12 958	11 930	11 837
Antal produktionsstartade enheter	279	-	388	38	100
Antal enheter i produktion	1 210	1 352	1 210	1 352	1 318
Antal sålda enheter till marknaden	26	5	48	87	12
Antal sålda enheter till förvaltning	204	-	908	120	244
Försäljningsgrad i produktion	88%	81%	88%	81%	84%
Antal enheter levererade till marknaden	27	86	136	254	419
Antal enheter levererade till förvaltning	71	-	365	-	-
Antal enheter i pågående förvaltning	750	387	750	387	387

* Alla enheter är angivna inklusive delägarskap.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalet utgång.

VD HAR ORDET

VIDAREUTVECKLAR KONCERNENS VERKSAMHET MOT EN SPÄNNANDE FRAMTID

Marknaden för bostadsrätter förefaller ha vänt uppåt. Antalet affärer ökar stadigt och priserna har stabiliserats. ALM Equity märker det främst genom att vår portfölj av färdigställda bostadsrätter från avslutade projekt fortsätter att minska, det senaste kvartalet med närmare en tredjedel.

I området Silverdal strax norr om Stockholm producerar vi ett tjugotal villor och radhus. Vid säljstarten för ett par veckor sedan såldes snabbt ett tiotal hus med prislapp upp till drygt 5 Mkr. Däremot kvarstår de större husen med en prislapp på omkring 7 Mkr fortfarande osålda – ett tydligt exempel på hur kreditrestriktionerna slår på marknaden och medför att dyra bostäder idag är påtagligt tröga att marknadsföra.

ETT ANNORLUNDA KUNDFOKUS

ALM Equitys stora projekt ligger mot denna bakgrund helt rätt i tiden; yteffektiva mindre bostäder i bra kommunikationslägen med hyror som alla med ett arbete kan klara av. För närvarande har vi närmare 1 300 bostäder i produktion och planerar för att ytterligare upp emot 500 bostäder kan gå i produktion under de närmaste månaderna.

ALM Equity ökar nu antalet bostäder i produktion vilket känns fantastiskt i ett läge där trenden generellt är den motsatta. Antalet byggstartade bostäder i Stockholmsregionen har senaste tolv månaderna varit cirka 10 000, en nedgång från cirka 16 000 för bara två år sedan. Den trenden talar för att bostadsrättsmarknadens stabilisering kommer att bestå och det kommer relativt sett ut färre bostäder de närmaste åren än tidigare.

Hur bostadsrättsmarknaden utvecklas har dock inte så stor betydelse för ALM Equity idag som det haft historiskt sett. Vår produktion av yteffektiva bostäder riktar sig numera till andra segment än specifikt bostadsrättsköpare. Även om bostäderna vi bygger i många fall är bostadsrätter i grunden så paketeras de och hyrs ut, främst med hyresavtal avseende ett större antal bostäder till företag, skolor, sjukhus, kommuner, försvaret – ja, listan är lång. Konstruktionen med en bostadsrätt i botten innebär flexibilitet om marknaden någon gång i framtiden förändras.

VÅRA FRAMGÅNGSFAKTORER

Den framgång vi har jämfört med marknaden i stort beror på ett antal faktorer:

- Vår portfölj av byggrätter har köpts till priser som gjort det möjligt att bygga prisvärda mindre lägenheter för hyresmarknaden.
- Vi har genom vår paketering och våra samarbeten med finansiella partners kunnat finansiera byggnationerna på ett framgångsrikt sätt.
- Byggspriserna har kommit ned från den överhettade nivå som gällde 2016 - 2017.

Som jag framhållit tidigare så har vår projektutveckling och bostadsproduktion varit grunden för vårt arbete med en målbild att leverera bostäder till marknaden. Men idag sträcker sig grunden längre än så, våra andra affärsområden växer och utvecklas. När husen står klara har finansieringen kommit på plats och förvaltningen tar vid. Husen och bostäderna förses med modernt system för kommunikation via vårt affärsområde digitala tjänster.

TRANSFORMERING PÅGÅR

Moderbolaget ALM Equity har under de senaste åren transformerats från ett bolag som bygger hus till ett bolag som bygger bolag. ALM Equity börjar likna mer ett investmentbolag inom fastighetsbranschen. För våra anställda innebär det att de numera är anställda i dotterbolag under respektive affärsområde medan det på toppen finns en slimmad organisation för de koncerngemensamma funktionerna.



ALM Equitys VD Joakim Alm

På sikt innebär det också att affärsområdena blir allt mer självständiga vad gäller finansiella rapporter, finansiering och verksamhetsstyrning. Inte minst spännande kommer det bli att se hur dessa mindre enheter kommer ta till sig nya idéer, nya samarbeten och ny teknik. Jag tror att fastighetsmarknaden, som på många sätt än idag ser ut som för femtio år sedan, har stor potential att utveckla nya produkter, nya sätt att arbeta och inte minst nya sätt att bli klimatsmarta.

EN SPÄNNANDE FRAMTID

De närmaste åren kommer ALM Equity att fortsätta utveckla vår modell med intern projektutveckling, finansiella upplägg riktade till våra samarbetspartners via vårt finansben, byggnation ledd av vårt egna constructionbolag och till stor del uthyrning av yteffektiva bostäder genom vår egna förvaltningsorganisation. Sammantaget arbetar vi oss närmare vårt mål att bygga upp en stabil grund i ett tryggt fastighetsägande med löpande vinster från hyresintäkterna.

En trolig förändring blir att vi kliver upp i storlek när det gäller vårt erbjudande till investerarmarknaden. Hittills har vi arbetat med enskilda projekt, men sannolikt kommer vi erbjuda marknaden att investera i paket med flera projekt. Totalt finns det i portföljen projekt omfattande närmare 7 Mdkr med ett beräknat driftnetto om 300 Mkr som potentiellt kan bli en del av förvaltningsportföljen. Det skulle inte minst innebära en riskspridning för investerarna men även förenkla vår egen administration och kontaktyta mot investerarna. Det skapar grund för att i en framtid möjliggöra börsintroduktion av affärsområde Förvaltning.

Joakim Alm, VD
Stockholm 27 november 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

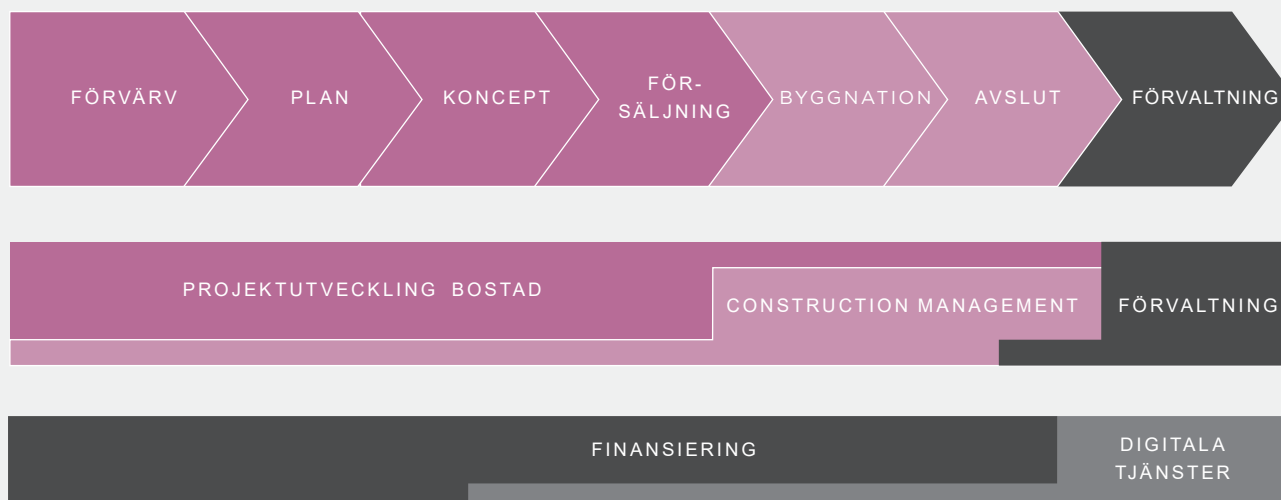
Affärsområdet förvärvar yteffektiva fastighetsbestånd i kommunikationsnära lägen i Stockholm för en långsiktig förvaltning där både företag och privatpersoner utgör hyresgäster.

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.

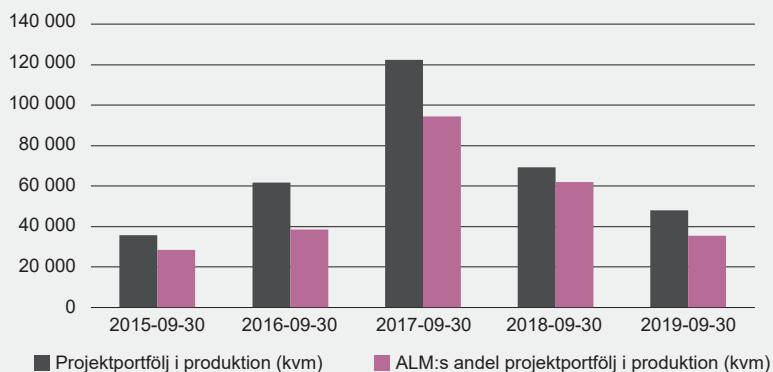
UPPGIFTER OM PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2019

Projektportföljen innefattade 8 (16) projekt under produktion om totalt cirka 47 500 (68 100) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 35 000 (62 300) kvm. Det motsvarade 1 210 enheter varav 851 enheter nyproduktion och 359 enheter tillskapas genom ombyggnation av befintliga byggnader.

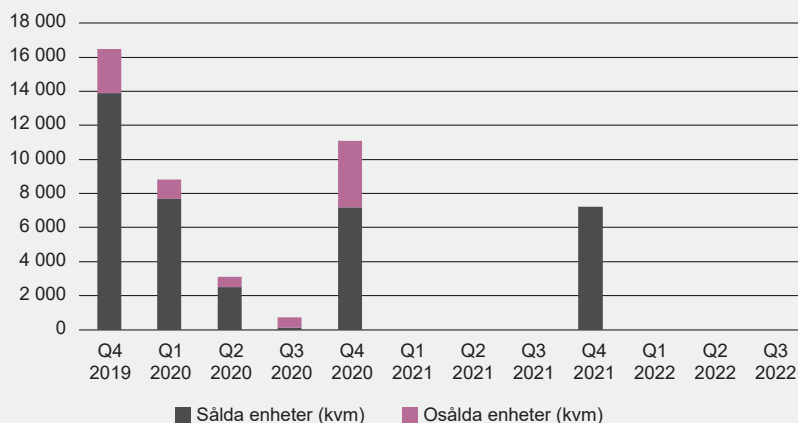
Under det tredje kvartalet har affärsområdet byggstartat 279 enheter, samtliga på totalentreprenad hos affärsområdet Construction Management. Av dessa är samtliga enheter sålda till affärsområdet Förvaltning.

Efter kvartalets utgång har ytterligare 78 enheter byggstartats på totalentreprenad hos affärsområdet Construction Management. Även dessa är sålda till affärsområdet Förvaltning.

PROJEKT I PRODUKTION 5 ÅR (KVM)



PLANERADE FRÅNTRÄDEN KOMMANDE ÅR* (KVM)



* Utgår från redan produktionsstartade projekt

Vid kvartalets slut fanns 107 (80) färdigställda enheter i lager till ett värde om 270 (222) Mkr.

ALM Equitys andel uppgår till 85 (63) enheter i eget lager till ett värde av 220 (162) Mkr.

Under kvartalet såldes totalt 37 (11) enheter från lagret för 102 (48) Mkr varav ALM Equitys andel uppgår till 29 (6) enheter som såldes för 92 (25) Mkr.

Lagret av färdigställda enheter ökade väsentligt under 2018 som ett resultat av ett högt antal frånträdade projekt. Under tredje kvartalet 2019 har en stor del av lagret avyttrats. Kvarvarande lagerandelar är bokförda till det lägsta av bedömt marknadspris och produktionskostnad.

Fortsättning...

PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

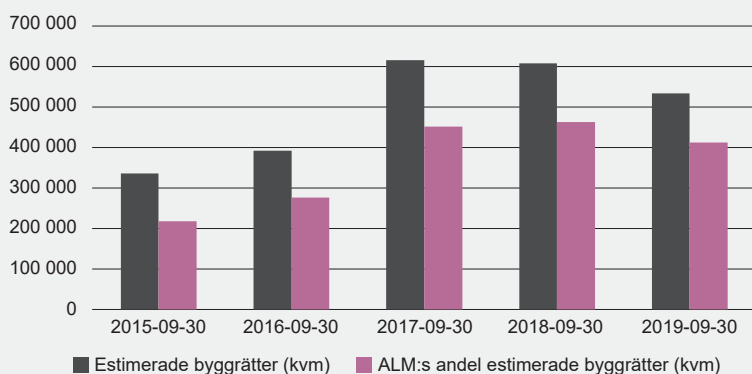
FORTSÄTTNING

I projektportföljen fanns 55 (59) projekt under utveckling om totalt cirka 532 900 (605 300) kvm varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 412 200 (460 800) kvm. Av dessa är 206 900 kvm, varav ALM Equitys andel är 194 700 kvm, antingen markanvisningar eller förvärv som ännu inte tillträtts.

Q3

2019

PROJEKT UNDER UTVECKLING 5 ÅR (KVM)



VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG	2019 jul – sep	2019 jan – sep	2018 jan – dec
Antal enheter i total projektportfölj	12 958	12 958	11 837
- varav enheter i produktion	1 210	1 210	1 318
- varav färdiga byggrätter	4 360	4 360	4 711
- varav byggrätter i planprocess	7 388	7 388	5 808
Antal produktionsstartade enheter	279	388	100
Antal sålda enheter till marknaden	26	48	12
Antal sålda enheter Förvaltning	204	908	244
Försäljningsgrad i produktion	88%	88%	84%
Antal enheter levererade till marknaden	27	136	419
Antal enheter levererade till Förvaltning	71	365	-

* Alla nyckeltal är angivna inklusive minoriteters andelar

Under tredje kvartalet omsatte affärsområdet 293 Mkr med ett rörelseresultat på 45 Mkr, motsvarande en rörelsemarginal om 15 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 byggleddningsverksamheten 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 SEPTEMBER 2019

Produktionsportföljen innefattar 5 (8) projekt varav 0 (5) projekt genomförs enligt tidigare byggmodellen* och 5 (3) projekt produceras enligt affärsområdets nya byggmodell.

Projekten omfattar 454 enheter under nyproduktion.

Affärsområdet har tecknat avtal med villkor om laga kraftvunnet bygglov och finansiering i 3 projekt omfattande totalt 705 enheter.

Färdigställda entreprenader löper med garantiåtaganden upp till 10 år. Det finns totalt garanti-avsättningar på 13 Mkr hänförliga till tidigare produktion inom Småa AB. Bedömning av avsättningens storlek görs löpande.

VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG*	2019 jul – sep	2019 jan – sep	2018 jan – dec
Produktionsstartade enheter under perioden	279	388	62
Antal enheter i pågående produktion	454	454	360
- varav affärsområdets byggmodell	454	454	62
- varav tidigare kombinerad byggmodell	-	-	298
Färdigställda enheter levererade under perioden	12	298	249
- varav affärsområdets byggmodell	-	-	-
- varav tidigare kombinerad byggmodell	12	298	249

* Affärsområdets resurser har under 2019 färdigställt de sista entreprenaderna enligt tidigare byggmodell med kombinerad projektutveckling och entreprenadverksamhet i Småa AB.

Under tredje kvartalet omsatte affärsområdet 38 Mkr med ett rörelseresultat på 1 Mkr motsvarande en rörelsemarginal om 3 procent.

Q3
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 SEPTEMBER 2019

Förvaltningsportföljen innefattar totalt 11 förvaltningsobjekt motsvarande totalt värde om 5,2 Mdkr, varav 3* är under förvaltning, 4* är under produktion och resterande 5 är avtalade men ej produktionsstartade. Sammanlagt har dessa ett beräknat driftnetto om 242 Mkr per år. Utöver den egna förvaltningen har affärsområdet i uppdrag att förvalta och hyra ut 385 enheter för externa parter räkning.

Under tredje kvartalet har affärsområdet tillträtt den andra av totalt sex etapper** av ett förvaltningsobjekt i området Ingenting i Solna. Ytterligare två etapper kommer färdigställas och tillräddas under fjärde kvartalet 2019 och de sista två etapperna tillträds under första kvartalet 2020. Samtliga bostäder är uthyrda på långtidskontrakt. Förvaltningsobjektet har en finansieringsstruktur med investerare som går in med preferensaktiekapital och affärsområdet klassificerar sitt stamaktieinnehav som övriga onoterade aktier.

Under tredje kvartalet har ytterligare 204 enheter paketerats och sålts till affärsområde Förvaltning genom investerarpaket till Kopparnäset. Det är enheterna i projektet Lignum vid Telefonplan, en deletapp i ALM Equitys stadsutveckling för området. Transaktionen omfattar ett värde om 125 Mkr vilken finansieras som en del av slutreglering av en tidigare revers till köparen, där underliggande fastighetsvärde uppgår till 500 Mkr.

Affärsområdets tillrädda förvaltningsobjekt visar på värdeökning av de övriga onoterade aktierna om 46 Mkr, baserat på externa värderingar. Dessa har redovisats som realiserade värdeförändringar över resultatet, för tredje kvartalet uppgick denna post till 12 Mkr.

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

** I halvårsrapporten för 2019 klassificerades förvaltningsobjektet i Ingenting i Solna som två förvaltningsobjekt med tre etapper vardera, dessa är ses nu som en helhet med sex etapper totalt.

VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG	2019	2019	2018
	jul – sep	jan – sep	jan – dec
Antal enheter i pågående förvaltning	750	750	387
- varav förvaltning för externa parter	385	385	387
- varav förvaltning Svenska Nyttobostäder	365	365	-
- varav förvaltning Smarta Hyresbostäder	-	-	-
Antal avtalade enheter Svenska Nyttobostäder	1 692	1 692	902
- varav i produktion	403	403	701
- varav kommande produktion	1 289	1 289	201
Antal avtalade enheter Smarta Hyresbostäder	526	526	528
- varav i produktion	345	345	62
- varav kommande produktion	181	181	466

Under tredje kvartalet omsatte affärsområdet 20 Mkr med ett rörelseresultat på 2 Mkr, den realiserade värdeförändringen om 12 Mkr redovisas bland de finansiella posterna och faller in först under resultat 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 8 650 användare fördelat på 215 fastigheter och föreningar.

Q3
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 361 (715) Mkr med ett rörelseresultat om 41 (26) Mkr motsvarande en rörelsemarginal på 11 (4) procent. Resultatet för perioden uppgick till 24 (2) Mkr och innefattar en orealiserad värdeförändring av värdet på innehav i övriga onoterade aktier hänförliga till Affärsområde Förvaltning på 12 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 2019-09-30

Balansomslutningen uppgick till 5 494 (5 393) Mkr. De stora posterna på tillgångssidan är exploateringsfastigheter om 1 192 (1 205) Mkr och pågående bostadsprojekt om 3 079 (3 055) Mkr. På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 1 845 (1 267) 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.

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 under kvartalet har ALM Equity och Kopparnäset reglerat resterande delen av skulden, inklusive ackumulerad ränta. Regleringen skedde mot försäljningen av förvaltningsobjektet Lignum vid Telefonplan omfattande 125 Mkr, att Kopparnäset tog över ALM Equitys fordran på det gemensamma projektet Slottsholmen on Water, Västervik totalt 20 Mkr och slutligen genom en kvittningsemission av preferensaktier om 125 Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 2 842 (2 531) Mkr med en soliditet på 52 (43) 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.

ALM Equitys styrelse beslutade och genomförde en kvittningsemission för att reglera den slutliga skulden till Kopparnäset mot högst 1 285 926 preferensaktier. Teckningskursen var 96,94 kronor per ny preferensaktie och aktiekapitalet uppgick efter emissionen till totalt 199 728 750 kronor fördelat på 19 972 875 aktier, varav 9 818 275 är preferensaktier. Teckningsberättigad var Kopparnäset Kapitalförvaltning AB, org.nr. 556864-9940.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 206 (458) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var -63 (-127) 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 låneskulder låg per den 30 september i spannet 1,89 – 8,00 procent med en genomsnittsränta på 3,98 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 -18 (-21) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 101 (62) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser upptagna för projektbolag uppgick vid periodens slut till 739 (478) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 256 (993) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 53 (46) procent.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

Under tredje kvartalet har ytterligare 204 enheter paketerats och sålts till affärsområde Förvaltning genom investerarpaket till Kopparnäset. Det är enheterna i projektet Lignum vid Telefonplan, en deletapp i ALM Equitys stadsutveckling för området. Transaktionen omfattar ett värde om 125 Mkr vilken finansieras som en del av slutreglering av en tidigare revers till köparen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalet utgång.

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 jul – sep	2018 jul – sep	2019 jan – sep	2018 jan – sep	2018 jan – dec
	1,2					
Nettoomsättning		361	715	1 171	1 599	2 598
Produktions- och driftskostnader		-301	-657	-1 018	-1 379	-2 283
Bruttoresultat		60	58	153	220	315
Försäljnings- och administrationskostnader		-17	-32	-80	-88	-125
Resultat från andelar i intresseföretag		-2	-	-3	-	-1
Rörelseresultat		41	26	70	132	189
Finansiella intäkter		2	5	3	10	10
Finansiella kostnader		-29	-29	-75	-68	-83
Värdeförändring derivatinstrument		2	-	4	-	3
Orealiserade värdeförändringar onoterade andelar		12	-	46	-	-
Resultat före skatt		28	2	48	74	119
Skatt		-4	-	-8	-	-3
Periodens resultat		24	2	40	74	116
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		24	2	40	74	116
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		21	2	34	74	86
Innehav utan bestämmande inflytande		3	-	6	-	30
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		21	2	34	74	86
Innehav utan bestämmande inflytande		3	-	6	-	30
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		0,10	-9,43	-2,12	-4,20	1,73
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		0,10	-9,43	-2,12	-4,20	1,73
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	6,30	6,30	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)		9 818	8 224	9 818	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	2019-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		11	6
Förvaltningsfastigheter	3	201	-
Nyttjanderättstillgångar		57	-
Andelar övriga onoterade aktier	4	46	-
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		11	19
Uppskjuten skattefordran		4	4
Summa anläggningstillgångar		330	29
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		1 192	1 238
Pågående bostadsprojekt		3 079	3 017
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		270	366
Övriga kortfristiga fordringar		417	349
Likvida medel		206	336
Summa omsättningstillgångar		5 164	5 306
Summa tillgångar		5 494	5 335
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inkl. minoritets andel		2 842	2 709
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån*	5,6	728	1 076
Derivatinstrument	5	-	3
Leasingskuld		55	-
Uppskjuten skatteskuld		172	165
Övriga avsättningar		20	11
Summa långfristiga skulder		975	1 255
Kortfristiga räntebärande obligationslån*	5,6	476	-
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	6	374	508
Efterställda räntebärande reverslån	6	267	493
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		560	370
Summa kortfristiga skulder		1 677	1 371
Summa skulder och eget kapital		5 494	5 335
<i>Minoritets andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>817</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 jul – sep	2018 jul – sep	2019 jan – sep	2018 jan – sep	2018 jan – dec
Rörelseresultat	41	-122	70	28	189
Finansiella poster	-40	-19	-78	-51	-73
Ej kassapåverkande poster	19	-	24	1	2
Betald skatt*	1	-	-66	-	-
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	21	-141	-50	-22	118
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	-18	-131	46	-486	-520
Investering/försäljning pågående bostadsprojekt	106	221	-55	290	329
Investering/försäljning lagerandelar bostads- och äganderätter	70	-3	96	-179	-278
Övrig förändring i rörelsekapital	-239	342	-68	550	511
Kassaflöde från löpande verksamhet	-60	288	-31	153	160
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3	-3	-206	12	-
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-3	-	77
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3	-3	-209	12	77
Obligation	-	-	-	-	-
Utdelning	-18	-17	-51	-44	-60
Aktieägartillskott	-	-291	246	-26	-24
Upptagna/Amorterade lån	-107	-104	-233	-158	-336
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader	125	-	148	-	-
Transaktioner Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-48	-49
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-	-412	110	-276	-469
Periodens kassaflöde	-63	-127	-130	-111	-233
Likvida medel vid periodens början	269	585	336	569	569
Likvida medel vid periodens slut	206	458	206	458	336

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

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 jan – sep	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	-57	-69
Optionspremier	-	-
Nyemissioner	148	-
Emissionskostnader	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	124	2
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-116	23
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>99</i>	<i>-44</i>
Eget kapital vid periodens slut	2 842	2 709

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 jul – sep	2018 jul – sep	2019 jan – sep	2018 jan – sep	2018 jan – dec
Övrig rörelseintäkt	-	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	-5	-15	-13	-31
Rörelseresultat	-3	-5	-15	-13	-31
Resultat koncernföretag	4	-	9	68	348
Finansnetto	-19	-16	-51	-43	-62
Resultat efter finansiella poster	-18	-21	-57	12	255
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	3
Resultat före skatt	-18	-21	-57	12	258
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-18	-21	-57	12	258

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i intressebolag	22	-
Andelar i koncernbolag	5	5
Summa anläggningstillgångar	27	5
Kortfristiga fordringar m.m.	2 228	2 210
Likvida medel	101	131
Summa omsättningstillgångar	2 329	2 341
Summa tillgångar	2 356	2 346
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 256	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	24	49
Summa kortfristiga skulder	500	49
Summa skulder och eget kapital	2 356	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. Ortsprianalysen 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 tolkningar. 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 Equitys 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, räntederivat 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 5-9 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 JULI - SEPTEMBER 2019	PU	CM	FV*	ÖA	Efter- marknad**	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
Nettoomsättning	293	38	20	-	27	9	-26	361
Rörelsekostnader	-248	-37	-18	-	-8	-28	19	-320
Rörelseresultat	45	1	2	-	19	-19	-7	41
Finansnetto	-5	-	-2	-	-	-20	-	-27
Värdetförändring derivatinstrument	2	-	-	-	-	-	-	2
Orealiserade värdeförändringar onoterade andelar	-	-	12	-	-	-	-	12
Resultat före skatt	42	1	12	-	19	-39	-7	28
Skatt	1	-	-	-	-4	-1	-	-4
Periodens resultat	43	1	12	-	15	-40	-7	24
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-3</i>

RESULTAT JANUARI - SEPTEMBER 2019	PU	CM	FV*	ÖA	Efter- marknad**	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
Nettoomsättning	964	132	36	-	133	34	-128	1 171
Rörelsekostnader	-826	-128	-33	-1	-135	-88	110	-1 101
Rörelseresultat	138	4	3	-1	-2	-54	-18	70
Finansnetto	-16	-	-4	1	-1	-53	1	-72
Värdetförändring derivatinstrument	4	-	-	-	-	-	-	4
Orealiserade värdeförändringar onoterade andelar	-	-	46	-	-	-	-	46
Resultat före skatt	126	4	45	-	-3	-107	-17	48
Skatt	-	-	-	-	-7	-1	-	-8
Periodens resultat	126	4	45	-	-10	-108	-17	40
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-6</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-6</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 entreprenader enligt tidigare kombinerad bygg- och projektmodell inom Småa AB. Den sista entreprenaden inom den tidigare modellen färdigställdes under 2019 och garantiåtaganden för entreprenaderna sträcker sig upp till 10 år framöver.

NOT 2

FORTSÄTTNING

BALANS PER 2019-09-30	PU	CM	FV	ÖA	Efter- marknad	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
Anläggningstillgångar								
Maskiner och inventarier	-	-	-	9	-	2	-	11
Förvaltningsfastigheter	-	-	201	-	-	-	-	201
Nyttjanderättstillgångar	45	-	-	-	-	-	12	57
Andelar övriga onoterade aktier	-	-	46	-	-	-	-	46
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	11	-	-	-	-	-	-	11
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	-	2	2	4
Anläggningstillgångar	56	-	247	9	-	4	14	330
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	1 185	-	-	-	-	5	2	1 192
Pågående Bostadsprojekt	3 088	-	-	-	-	-	-9	3 079
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	220	-	-	-	50	-	-	270
Övriga fordringar	-485	56	24	1	896	2 391	-2 466	417
Likvida medel	49	16	6	1	30	104	0	206
Omsättningstillgångar	4 057	72	30	2	976	2 500	-2 473	5 164
SUMMA TILLGÅNGAR	4 113	72	277	11	976	2 504	-2 459	5 494
Eget kapital inklusive minoritets andel	1 775	10	31	2	-24	1 083	-35	2 842
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande lån	-	-	128	-	-	600	-	728
Derivatinstrument	-	-	-	-	-	-	-	-
Leasingskuld	43	-	-	-	-	-	12	55
Uppskjuten skatteskuld	172	-	-	-	-	-	-	172
Övriga avsättningar	-	-	-	-	20	-	-	20
Långfristiga skulder	215	-	128	-	20	600	12	975
Kortfristiga skulder								
Kortfristiga räntebärande obligationslån	-	-	-	-	-	476	-	476
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	356	-	-	-	18	-	-	374
Efterställda räntebärande reverslån	265	-	-	2	-	-	-	267
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	1 502	62	118	7	962	345	-2 436	560
Kortfristiga skulder	2 123	62	118	9	980	821	-2 436	1 677
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 113	72	277	11	976	2 504	-2 459	5 494

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 JUL-SEP 2018			
Nettoomsättning	715	-507	208
Rörelsekostnader	-689	359	-330
Rörelseresultat	26	-148	-122
Finansnetto	-24	5	-19
Värdetförändring derivatinstrument	-	3	3
Resultat före skatt	2	-140	-138
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	2	-140	-138
RESULTATRÄKNING JAN-SEP 2018			
Nettoomsättning	1 599	-65	1 534
Rörelsekostnader	-1 467	-39	-1 506
Rörelseresultat	132	-104	28
Finansnetto	-58	7	-51
Värdetförändring derivatinstrument	-	2	2
Resultat före skatt	74	-95	-21
Skatt	-	2	2
Periodens resultat	74	-93	-19
BALANSUTDRAG 2018-09-30			
Exploateringsfastigheter	3 359	-2 155	1 204
Pågående bostadsprojekt	-	3 055	3 055
Eget kapital	2 085	446	2 531
Balansomslutning	4 838	555	5 393
Soliditet	43%		47%

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:

	2019-09-30	2018-09-30
Eget kapital (mkr)	2 306	2 085
Balansomslutning (mkr)	4 616	4 838
Soliditet (%)	50%	43%

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	201*	-
Årets värdeförändringar	-	-
Avyttringar	-	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</i>	<i>201</i>	<i>-</i>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Årets avyttringar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Utgående redovisat värde	201	-

* Anskaffningsvärdet är justerat till det marknadsvärde den förvärvades till, justeringen medför ingen resultatpåverkan utan endast en omräkning av balansposter.

NOT 4 ANDELAR ÖVRIGA ONOTERADE AKTIER

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Årets värdeförändringar	46	-
Årets avyttringar	-	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</i>	<i>46</i>	<i>-</i>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Årets avyttringar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Utgående redovisat värde	46	-

Andelar övriga noterade aktier återfinns i huvudsak inom affärsområdet Förvaltning.

Under tredje kvartalet färdigställdes och tillträdde den andra tredjedelen av en förvaltningsfastighet om 71 enheter. Resterande 80 enheter kommer färdigställas och tillträdas under fjärde kvartalet 2019. Totalt har 320 enheter gått in i förvaltning under perioden januari till september 2019. Dess finansieringsstruktur innefattar investerare som går in med preferenskapital och affärsområdet klassificerar därmed sitt stamaktieinnehav som övriga onoterade aktier, värderade till verkligt värde utifrån förvaltningens tillskapade 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 kvartalsboks slutet uppgick den orealiserade förändringen till 46 Mkr.

NOT 5

FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Belopp i Mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Övriga onoterade aktieinnehav	46	-	46	-
Räntederivat	4	4	4	4
Obligationslån	1 076	1 076	1 076	1 076
	1 126	1 080	1 126	1 080

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	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Fastighetsinteckningar	200	326	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	187	31	-	-
	387	357	-	-

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Övriga borgensåtaganden	140	178	739	478
Tilläggsköpeskillingar i projekt*	330	330	-	-
	470	508	739	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 27 november 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 Growth Market 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 februari 2020 - Bokslutskommuniké 2019

27 maj 2020 - Delårsrapport januari - mars 2020

28 maj 2020 - Årsstämma 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 27 november 2019.

OM ALM EQUITY AB

GRUNDAT

2006

UTVECKLAR & FÖRVALTAR

BOSTADS- OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER

FEM AFFÄRSOMRÅDEN

PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

CONSTRUCTION MANAGEMENT

FÖRVALTNING

FINANSIERING

DIGITALA TJÄNSTER

VÄRDEORD

SCHYSSTHET

UTVECKLING

RESULTATFOKUS

ENGAGEMANG

NOTERADE PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET SEDAN 2012

ALM
EQUITY