

Q1

DELÅRSRAPPORT
JANUARI - MARS 2019



ALM
EQUITY

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 31 MARS 2019

FINANSIELLT KONCERN	2019 jan – mar	2018 jan – mar	2018 jan – dec
Omsättning (Mkr)	423	639	2 598
Rörelseresultat (Mkr)	10	65	189
Periodens resultat (Mkr)	11	54	116
Rörelsemarginal	2%	10%	7%
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-1,17	2,49	1,73
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-1,17	2,49	1,73
Eget kapital (Mkr)	2 874	2 781	2 709
Likvida medel	409	514	336
Eget kapital per stamaktie (kr)	89,63	86,14	78,04
Eget kapital per preferensaktie (kr)	120,00	120,00	122,10
Avkastning på eget kapital	-2%	12%	2%
Soliditet	52%	51%	51%
VERKSAMHETEN*			
Antal enheter i total projektportfölj	12 107	11 026	11 837
Antal produktionsstartade enheter	24	38	100
Antal enheter i produktion	1 060	1 650	1 318
Antal sålda enheter till marknaden	12	24	12
Antal sålda enheter till Förvaltning	704	-	244
Försäljningsgrad i produktion	86%	84%	84%
Antal enheter levererade till marknaden	93	168	419
Antal enheter levererade till Förvaltning	209	-	-
Antal enheter i pågående Förvaltning	596	387	387

* Alla enheter är angivna inklusive minoritetens andelar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Avyttring av 20 procent i projektet Södra Häggvik till investerare, motsvarande 206 Mkr. ALM Equitys ägarandel efter försäljningen är 60 procent.
- Affärsområdena Finansiering och Förvaltning har slutit överenskommelse med investerare som förbundit sig att finansiera och förvärva nyproducerade enheter för förvaltning om totalt 888 enheter till ett värde av cirka 1,5 Mdkr.
- ALM Equity genomförde ett kompletteringsförvärv av ytterligare 2,5 procent i projektet Slipskäraren, Telefonplan. ALM Equitys ägarandel efter förvärvet är 58,8 procent. Köpeskillingen uppgick till 22,6 Mkr och erlades i form av nyemitterade preferensaktier i ALM Equity. Nyemissionen av preferensaktier genomfördes med en teckningskurs på 109 kronor per aktie, motsvarande 207 222 nya preferensaktier.
- I affärsområde Förvaltning har 209 enheter tillkommit och hyresgästerna fått tillträde under kvartalet.
- 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN UTGÅNG

- Byggstart av flytande hotell i Västerwik omfattande 33 hotellrum, en vidareutveckling av projektet Slottsholmen, ALM Equitys ägarandel 30 procent.

VD HAR ORDET

OMSTÄLLNING PÅ MARKNADEN GER OSS NYA MÖJLIGHETER

Med årets första delårsrapport är det premiär för vår uppföljning av våra affärsområden; Projektutveckling Bostad, Construction Management, Förvaltning, Finansiering och Digitala Tjänster. Vi hoppas att det blir ett bra sätt att presentera våra verksamheter på men inte minst handlar det om att vart och ett av våra affärsområden ska klara av att stå på egna ben framåt. Vi hör självfallet ihop men varje område måste kunna visa att deras erbjudanden också står sig i konkurrensen till vad marknaden i övrigt erbjuder.

Den främsta orsaken till att dela upp verksamheten i affärsområden ligger i att vi tycker att det är det bästa sättet att organisera oss för att kunna generera lönsamma affärer och snabbt anpassa oss till marknadens behov.

OMSTÄLLNING TILL HYRESBOSTÄDER

Affärsområde Projektutveckling Bostad har arbetat stenhårt med att ställa om vår projektportfölj när det snabbt blev en omöjlig affär att sälja blivande bostadsrätter på ritning. Cirka 6 000 bostäder av totalt 12 000 har konceptutvecklats mot hyresmarknaden.

Vid produktion av förvaltningsfastigheter blir investerare inom affärsområde Förvaltning kunden till Projektutveckling Bostad. Vinstavräkning görs med ungefär samma marginal som vi hade räknat med om bostäderna sålts till slutkunder på bostadsrättsmarknaden. Vi har alltså en oförändrad vinst i projektkalkylen med den skillnaden att vi fortsätter att förvalta fastigheterna.

Vi ser också att flera av våra projekt närmar sig byggstart vilket är mycket tillfredsställande. Byggnation av bostadsrätter kommer minska de närmaste åren utifrån de försvarade förutsättningarna på marknaden. Samtidigt ser vi att produktion av hyresbostäder kommer att öka väsentligt och vår ambition är att det kommer väga upp då inget tyder på att efterfrågan på bostäder har minskat. En förutsättning för att Stockholmsregionens näringsliv ska kunna fortsätta expandera är att det byggs bostäder för att möta efterfrågan och behov.

ETT SNABBVÄXANDE AFFÄRSOMRÅDE

Vi vet därför redan nu att affärsområde Förvaltning kommer växa kraftigt de närmsta åren och mina förväntningar är stora. Precis som vi tidigare har berättat kommer affärsområdet att förvalta de fastigheter ALM Equity bygger avsedda för uthyrning, antingen i form av uthyrning till företag, till den vanliga hyresmarknaden eller i någon annan form.

I de flesta av förvaltningsobjekten kommer ALM Equitys ägande vara begränsat initialt då investerarna tillför preferenskapital för att finansiera förvärvet. Vartefter förvaltningen genererar överskott och värdeförändringar kommer kapitalet att återbetalas till investerarna. När kapitalet i helhet är återbetalt får ALM Equity genom affärsområdet tillgång till hälften av de framtida kassaflödena.

Under kvartalet tillträdde två förvaltningsfastigheter omfattande 45 bostäder i Sollentuna och 161 bostäder i Hässelby där båda är fullt uthyrda och hyresgästerna inflyttade. Andra kvartalet i år tillkommer ytterligare 85 bostäder i Solna och under närmaste året kommer ytterligare 464 bostäder färdigställas och tas över av Förvaltning.

Vid kommande årsskifte kommer affärsområdet hantera förvaltningsfastigheter med hyresintäkter på omkring 100 Mkr per år och ett år senare bör det vara närmare det dubbla. Hyresavtalen skrivs i huvudsak med långa löptider upp till tio år och skapar goda kassaflöden vilket möjliggör återbetalning av kapital till investerare och långivare.



ALM Equitys VD Joakim Alm

HYRESBOSTÄDER KRÄVER MER AVANCERAD FINANSIERING

Genom att ALM Equity ställt om större delen av byggerättportföljen till att producera projekt som också kan attrahera hyresmarknaden har finansieringen blivit än mer avancerad. Vanligen har vi en initial finansieringsstruktur för att täcka produktionen som vid färdigställande ersätts av en ny finansieringsstruktur vid övergången till Förvaltning. Det kan vara samma investerare som bidrar med preferenskapital i både projektutvecklings- och förvaltningsfas. Samtidigt kan det vara en helt ny kategori av investerare som kommer in när projektet går över i förvaltningsfas. Affärsområdet Finansiering - vår enhet för denna process, har varit en väldigt viktig pusselbit bakom transformeringen av ALM Equity till att även vara fastighetsförvaltare.

Affärsområde Finansiering är en personalmässigt liten men ytterst viktig kugge i detta maskineri. Bakom våra fastighetsprojekt finns som alltid i branschen en palett av finansiärer; banker, obligationsinvesterare, andra typer av långivare och i ALM Equitys fall investerare som skjuter till en del av kapitalet i enskilda projekt – vanligen i form av preferensaktiekapital. Fördelen med preferensaktier är att det är en form av eget kapital som underlättar för andra kreditgivare samtidigt som det kan återbetalas till våra investerare när ett utvecklingsprojekt avslutats alternativt efter en framgångsrik period av förvaltning.

Affärsområde Finansiering har sedan det bildades tecknat avtal med investerare om drygt 1 500 enheter i fem olika projekt motsvarande ett fastighetsvärde om cirka 2,5 Mdkr. Vi förväntar oss att kunna produktionsstarta dessa inom kort.

DIGITALA TJÄNSTER SKAPAR MERVÄRDE

Digitala Tjänster utvecklar system för ett enklare och bättre boende. Programvaran Your Block har varit i drift sedan 2016 och har idag 7 500 användare inom bostadsrättsföreningar, hyresfastigheter och även i några kontorsmiljöer – exempelvis ALM Equitys eget kontor.

Fortsättning...

VD HAR ORDET

FORTSÄTTNING

Målet är att utveckla ytterligare lösningar som underlättar boendet eller ger plusvärden för både boende och förvaltare.

Ett återkommande problem för boende och förvaltare brukar vara nycklar – en hantverkare behöver få tillgång till bostaden medan de boende är på jobbet. Lösningen för att hantera problemen finns redan i form av digitala lås uppkopplade mot nätet, grejen är att få det att fungera i praktiken med största möjliga säkerhet. Likaså kan jag gissa att leveranstjänster för mat eller andra inköp på nätet kommer att utvecklas. Kravet på något större än ett brevinkast finns redan. Digitala Tjänster funderar på vilken lösning som kan fungera bäst i praktiken.

INTERN STORORDER

Construction Management är vår egen totalentreprenör som i konkurrens med andra totalentreprenörer nyligen tog hem en villkorad stororder från vårt affärsområde Projektutveckling Bostad avseende nybyggnation av 449 bostäder i Häggvik, Sollentuna. Ett projekt som drivs av affärsområde Projektutveckling Bostad. Det är av stor vikt för hela koncernen att ha de kompetenser affärsområdet besitter nära till hands – för att kunna säkerställa kvaliteten i våra projekt och för att ha ett bra utgångsläge i förvaltningsfasen där vi känner till byggnationerna ända ned på ”spik-nivå”. ALM Equitys bostadsrättsaffär fortsätter att anpassa sig på en förändrad marknad.

Vi har märkt en viss lättnad på bostadsmarknaden och har sålt ett antal av de bostadsrätter vi har haft i lager från projekt som inte blivit utsålda i förhand. Osäkerheten kvarstår ytterligare några kvartal eftersom relativt många projekt kommer att färdigställas på marknaden under året. Bara en liten ökning av utbudet kan få marknaden att darra. Samtidigt signalerar Riksbanken om en tämligen flack räntebana flera år framåt vilket ger marknaden förutsättningar att stabiliseras. Men på en nervös marknad behövs inte så stora avvikelser för att rubba en ökad tillförsikt.

RESULTATEFFEKT AV OMSTÄLLNING

I våra resultat ser vi att effekten från all omställning av våra projekt fortsätter sätta sina spår och det är en bit kvar att vandra för att komma i mål. Precis som jag redan i rapporten för tredje kvartalet meddelade så blir effekterna i redovisning och resultat ryckiga och negativa under övergångsfasen vilket också kvartalets lägre resultat och rörelsemarginal tydligt visar. Omställning tar tid och resurser samtidigt som det skjuter produktionsstarten på framtiden. Vi ser dock en ljusning i att vi närmar oss produktionsstart i flera av våra projekt vilket ger oss ett första kvitto på att satsningen kommer få positiva effekter längre fram. Med våra gemensamma krafter i organisationen ser jag stor potential att få fart på projekten och att utveckla verksamheten vidare.

Joakim Alm, VD
Stockholm 23 maj 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

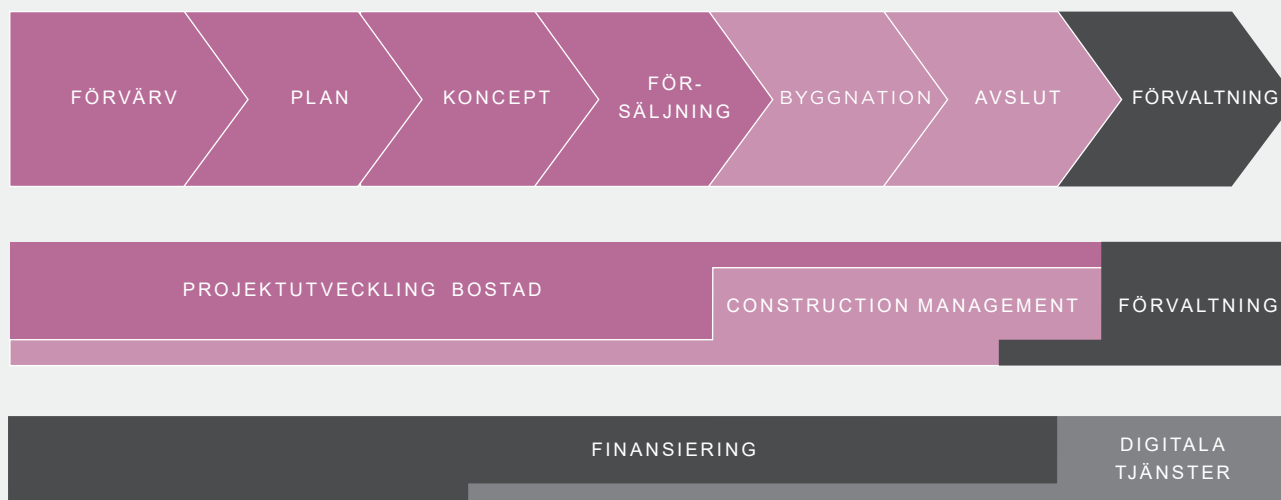
Affärsområdet förvärvar yteffektiva fastighetsbestånd i kommunikationsnära lägen i Stockholm för en långsiktig förvaltning där både företag och privatpersoner kan utgöra hyresgäster.

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 förhållnings-sätt till de utmaningar samhället står inför idag. Genom samverkan skapas hållbara lösningar tillsammans med andra aktörer och gemensamt bidra till en mer hållbarsamhällsutveckling.

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

AFFÄRSOMRÅDE

PROJEKTUTVECKLING

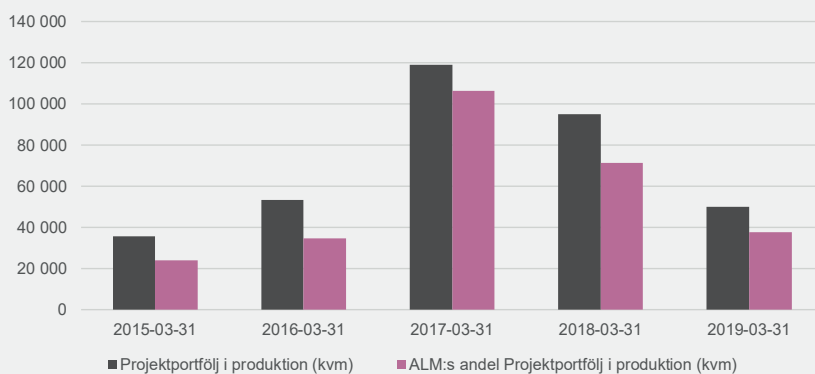
BOSTAD

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.

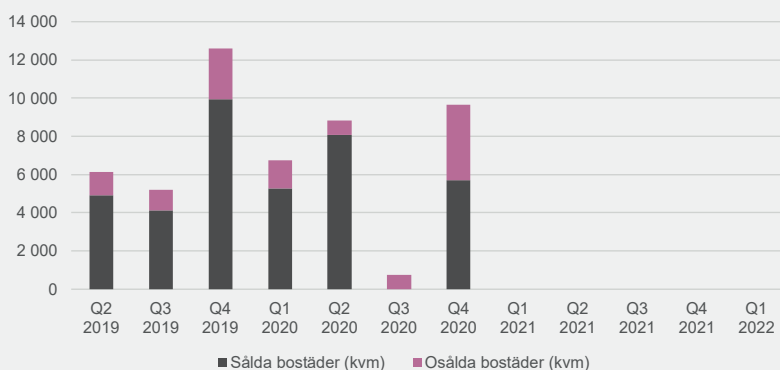
UPPGIFTER OM PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 31 MARS 2019

Projektportföljen innefattade 8 (19) projekt under produktion om totalt cirka 49 900 (94 900) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 37 600 (71 400) kvm. Det motsvarade 1 060 enheter varav 701 enheter nyproduktion och 359 enheter tillskapas genom ombyggnation av befintliga byggnader.

PROJEKT I PRODUKTION 5 ÅR



PLANERADE FRÅNTRÄDEN (KVM) KOMMANDE ÅR*



* Utgår från redan produktionstartade projekt

Vid kvartalets slut fanns 148 (77) färdigställda enheter i lager till ett värde om 359 (185) Mkr. ALM Equitys andel uppgår till 116 (51) enheter i eget lager till ett värde av 295 (109) Mkr. Under kvartalet såldes totalt 11 (0) enheter från lagret för 43 (0) Mkr varav ALM Equitys andel uppgår till 8 (0) enheter som såldes för 40 (0) Mkr.

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

Fortsättning...

PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

FORTSÄTTNING

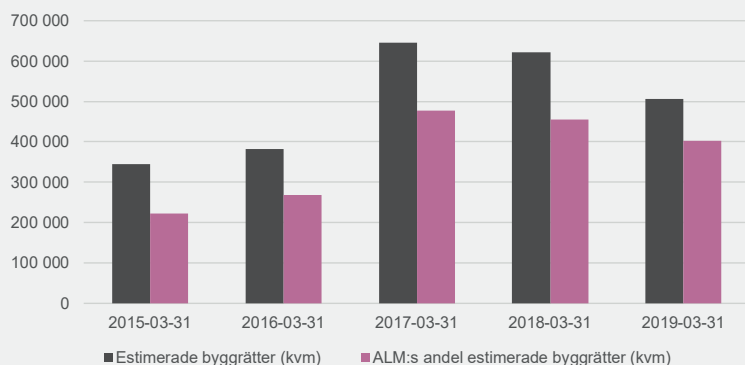
I projektportföljen fanns 56 (58) projekt under utveckling om totalt 505 630 (621 100) kvm varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 402 400 (455 100) kvm. Av dessa är 227 160 kvm, varav ALM Equitys andel är 208 400 kvm, antingen markanvisningar eller förvärv som ännu inte tillträtts.

Under kvartalet har en tidigare tilldelad markanvisning i Rosendal, Uppsala försvunnit från projektportföljen, omfattade en planlagd byggrätt om 4 200 kvm. Anledningen var att projektets förutsättningar inte matchar in i omställningen för att möta marknadens efterfrågan.

Affärsområdet har under kvartalet kompletterat portföljen med en markanvisning i Skärholmen, Stockholm omfattande en planerad byggrätt på cirka 7 000 kvm.

Q1
2019

PROJEKT UNDER UTVECKLING 5 ÅR



VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG

	2019 jan – mar	2018 jan – dec
Antal enheter i total projektportfölj	12 107	11 837
- varav enheter i produktion	1 060	1 318
- varav färdiga byggrätter	4 684	4 713
- varav byggrätter i planprocess	6 363	5 808
Antal produktionsstartade enheter	24	100
Antal sålda enheter till marknaden	12	12
Antal sålda enheter Förvaltning	704	244
Försäljningsgrad i produktion	86%	84%
Antal enheter levererade till marknaden	93	419
Antal enheter levererade till Förvaltning	209	-

* Alla nyckeltal är angivna inklusive minoriteters andelar

Under första kvartalet omsatte affärsområdet 332 Mkr med ett rörelseresultat på 55 Mkr, motsvarande en rörelsemarginal om 17 procent.

AFFÄRSOMRÅDE CONSTRUCTION MANAGEMENT

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

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

UPPGIFTER OM PRODUKTIONSPORTFÖLJEN PER DEN 31 MARS 2019

Produktionsportföljen innefattar 5 (10) projekt varav 3 (10) projekt genomförs enligt tidigare byggmodellen* och 2 (0) projekt produceras enligt affärsområdets nya byggmodell.

Projekten omfattar 154 enheter under nyproduktion.

Affärsområdet har tecknat avtal med villkor om laga kraftvunnet bygglov och finansiering i 3 projekt omfattande totalt 579 enheter.

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

VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG*

	2019 jan – mar	2018 jan – dec
Produktionsstartade enheter under perioden	24	62
Antal enheter i pågående produktion	100	360
- varav affärsområdets byggmodell	86	62
- varav tidigare kombinerad byggmodell	14	298
Färdigställda enheter levererade under perioden	284	249
- varav affärsområdets byggmodell	-	-
- varav tidigare kombinerad byggmodell	284	-

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

Under första kvartalet omsatte affärsområdet 26 Mkr med ett rörelseresultat på 1 Mkr motsvarande en rörelsemarginal om 4 procent.

Q1
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 31 MARS 2019

Förvaltningsportföljen innefattar totalt 11 förvaltningsprojekt motsvarande totalt värde om 4,6 Mdkr varav 2 förvaltningsprojekt är under förvaltning, 3 under produktion och resterande 6 är avtalade men ej produktionsstartade. Utöver den egna förvaltningen har affärsområdet i uppdrag att förvalta och hyra ut 387 enheter för externa parter räkning.

Ett bindande avtal med investerare avseende förvärv av ett nytt förvaltningsobjekt om 888 enheter i Häggvik, Sollentuna har ingåtts under kvartalet. Affärsområdet går initialt in som investerare i del av investeringen, motsvarande 174 enheter.

Under första kvartalet har affärsområdet tillträtt två förvaltningsprojekt och hyresgästerna har flyttat in. Samtliga bostäder är uthyrda på långtidskontrakt med ett årligt driftnetto om cirka 25 Mkr. Det ena förvaltningsobjektet är helägt och konsolideras därmed in från start. Det andra förvaltningsobjektet har en finansieringsstruktur med investerare som går in med preferensaktiekapital och affärsområdet klassificerar sitt stamaktieinnehav som övriga onoterade aktier.

Vid kvartalsbokslutet visade extern värdering på en värdeökning av de övriga onoterade aktierna om 23 Mkr, vilka har redovisats som en realiserad värdeförändring över resultatet.

VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG

	2019 jan – mar	2018 jan – dec
Antal enheter i pågående förvaltning	596	387
- varav förvaltning för externa parter	387	387
- varav förvaltning Svenska Nyttobostäder	209	-
- varav förvaltning Smarta Hyresbostäder	-	-
Antal avtalade enheter Svenska Nyttobostäder	1 581	902
- varav i produktion	492	701
- varav kommande produktion	1 089	201
Antal avtalade enheter Smarta Hyresbostäder	528	528
- varav i produktion	62	62
- varav kommande produktion	466	466

Under första kvartalet omsatte affärsområdet 3 Mkr med ett rörelseresultat på 0 Mkr, den realiserade värdeförändringen om 23 Mkr redovisas bland de finansiella posterna och faller in först under resultat före skatt.

Q1
2019

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 första kvartalet 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 erbjuder även digitala tjänster till företag och andra föreningsformer.

Your Block hade vid utgången av kvartalet 7 500 användare fördelat på 200 fastigheter och föreningar.

Q1
2019

EKONOMI

ALM Equity har tidigare följt upp verksamheten utifrån ett segment, Bostadsutveckling och räknat om delar av redovisningen avseende vinstavräkning, de marknadsvärderade räntederivaten, 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 423 (639) Mkr med ett rörelseresultat om 10 (65) Mkr motsvarande en rörelsemarginal på 2 (10) procent vilket är betydligt lägre utfall än motsvarande period föregående år. Det är framförallt en effekt av omställning till hyresbostäder vilket medfört att inga större projekt har produktionsstartat det senaste året och därmed har vinstavräkningsbara projekt minskat i takt med att projekt färdigställs. Resultatet för perioden uppgick till 11 (54) Mkr och innefattar en orealiserad värdeförändring av värdet på innehav i övriga onoterade aktier hänförliga till Affärsområde Förvaltning på 23 Mkr. Verkligt värde är beräknat utifrån extern värdering och eget kapital, se mer information på sidan 9 och i not 4 på sidan 22.

BALANSRÄKNING PER 2019-03-31

Balansomslutningen uppgick till 5 549 (5 498) Mkr. De stora posterna på tillgångssidan är exploateringsfastigheter om 1 185 (961) Mkr och pågående bostadsprojekt om 2 861 (3 434) Mkr. På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 1 994 (2 125) varav obligationslånen uppgår till 1 076 (1 076) Mkr. Under första kvartalet 2019 klassificerades 476 Mkr netto av första obligationslånet som kortfristigt då de förfaller till betalning i mars 2020.

Det egna kapitalet uppgick till 2 874 (2 781) Mkr med en soliditet på 52 (51) procent vid kvartalets slut. Externa tillskottskapital i projektbolagen uppgick vid periodens slut till totalt 1 468 Mkr, dessa återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 409 (514) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var 73 (-55) 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 låneskulden låg per den 31 mars i spannet 1,18 – 6,00 procent med en genomsnittsränta på 3,37 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 -19 (33) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 250 (140) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser upptagna för projektbolag uppgick vid periodens slut till 509 (594) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 207 (1 048) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 52 (48) procent.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

ALM Equity och Björn Ulvaeus har byggstartat ett andra delprojekt i Slottsholmen, Västervik omfattande ett flytande hotell med 33 hotellrum, ägarandel 30 procent. Utvecklingsarbetet omfattar även renovering av varmbadhuset där ett nytt spa ska byggas. Totalentreprenör är affärsområdet Construction Managements 2xA Entreprenad AB och byggnationen förväntas färdigställas i slutet av året. Hotellet är sålt och kommer drivas inom ramen av Björn Ulvaeus vision för Slottsholmen.

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.

Q1
2019

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr

	Not	2019 jan – mar	2018 jan – mar	2018 jan – dec
	1,2			
Nettoomsättning		423	639	2 598
Produktions- och driftskostnader		-381	-544	-2 283
Bruttoresultat		42	95	315
Försäljnings- och administrationskostnader		-31	-30	-125
Resultat från andelar i intresseföretag		-1	-	-1
Rörelseresultat		10	65	189
Finansiella intäkter		1	1	10
Finansiella kostnader		-20	-14	-83
Värdetförändring derivatinstrument		2	2	3
Orealiserade värdetförändringar onoterade andelar		23	-	-
Resultat före skatt		16	54	119
Skatt		-5	-	-3
Periodens resultat		11	54	116
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat		-	-	-
Periodens övriga totalresultat		-	-	-
Periodens totalresultat		11	54	116
Årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		6	42	86
Innehav utan bestämmande inflytande		5	12	30
Årets totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		6	42	86
Innehav utan bestämmande inflytande		5	12	30
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-1,17	2,49	1,73
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-1,17	2,49	1,73
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 155	10 155	10 155
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		8 431	8 122	8 224
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 155	10 155	10 155

KONCERNEN

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr

	Not	2019-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		6	6
Förvaltningsfastigheter	3	215	-
Nyttjanderättstillgångar		67	-
Andelar övriga noterade aktier	4	23	-
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		19	19
Uppskjuten skattefordran		4	4
Summa anläggningstillgångar		334	29
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		1 185	1 238
Pågående bostadsprojekt		2 861	3 017
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		359	366
Övriga kortfristiga fordringar		401	349
Likvida medel		409	336
Summa omsättningstillgångar		5 215	5 306
Summa tillgångar		5 549	5 335
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inkl. minoritets andel		2 874	2 709
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån*	5,6	600	1 076
Derivatinstrument	5	1	3
Leasingskuld		61	-
Uppskjuten skatteskuld		173	165
Övriga avsättningar		10	11
Summa långfristiga skulder		845	1 255
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande obligationslån*	5,6	476	-
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	6	522	508
Efterställda räntebärande reverslån	6	396	493
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		436	370
Summa kortfristiga skulder		1 830	1 371
Summa skulder och eget kapital		5 549	5 335
<i>Minoritets andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>966</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 jan – mar	2018 jan – mar	2018 jan – dec
Rörelseresultat	9	65	189
Finansiella poster	-14	-13	-73
Ej kassapåverkande poster	-1	-	2
Betald skatt*	-65	-	-
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-71	52	118
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	53	-243	-520
Investering/försäljning pågående bostadsprojekt	164	-89	329
Investering/försäljning lagerandelar Brf	7	-98	-278
Övrig förändring i rörelsekapital	74	235	511
Kassaflöde från löpande verksamhet	227	-143	160
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-201	-	-
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-3	4	77
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-204	4	77
Obligation	-	-	-
Utdelning	-17	-17	-60
Aktieägartillskott	127	124	-24
Upptagna/Amorterade lån	-83	25	-336
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader	23	-	-
Transaktioner Innehav utan bestämmande inflytande	-	-48	-49
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	50	84	-469
Periodens kassaflöde	73	-55	-233
Likvida medel vid periodens början	336	569	569
Likvida medel vid periodens slut	409	514	336

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

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 jan – mar	2018 jan – mar
Eget kapital vid periodens början	2 709	2 667
Resultat för perioden (moderbolagets aktieägare)	6	86
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	6	86
<i>Transaktioner med ägare</i>		
Lämnad utdelning	-18	-69
Optionspremier	-	-
Nyemissioner	23	-
Emissionkostnader	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	114	2
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	40	23
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>159</i>	<i>-44</i>
Eget kapital vid periodens slut	2 874	2 709

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 jan – mar	2018 jan – mar	2018 jan – dec
Övrig rörelseintäkt	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-5	-31
Rörelseresultat	-7	-5	-31
Resultat koncernföretag	-	48	348
Finansnetto	-12	-10	-62
Resultat efter finansiella poster	-19	33	255
Bokslutsdispositioner	-	-	3
Resultat före skatt	-19	33	258
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-19	33	258

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr

	2019-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i intressebolag	22	-
Andelar i koncernbolag	5	5
Summa anläggningstillgångar	27	5
Kortfristiga fordringar m.m.	2 049	2 210
Likvida medel	250	131
Summa omsättningstillgångar	2 299	2 341
Summa tillgångar	2 326	2 346
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 207	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	43	49
Summa kortfristiga skulder	519	49
Summa skulder och eget kapital	2 326	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. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdemetoden.

Värdering sker genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen 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 även 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.

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. Leasingkulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgår för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingkulden 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 leasingkulder 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 leasingkulder per 2018-12-31	45
Redovisad leasingkuld per 1 januari 2019	68
<i>Varav:</i>	
<i>Kortfristiga leasingkulder</i>	<i>7</i>
<i>Långfristiga leasingkulder</i>	<i>61</i>
Eftersom den förenklade övergångsmetoden tillämpades redovisades nyttjanderättstillgångarna till ett belopp motsvarande leasingkulden 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 5-10 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 6-10 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 JANUARI - MARS 2019	PU	CM	FV*	ÖA	Efter- marknad**	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
Nettoomsättning	332	26	3	-	86	8	-32	423
Rörelsekostnader	-277	-25	-3	-	-111	-27	30	-413
Rörelseresultat	55	1	-	-	-25	-19	-2	10
Finansnetto	-5	-	-	-	-	-14	-	-19
Värdoförändring derivat- instrument	2	-	-	-	-	-	-	2
Orealiserade värdoförändringar onoterade andelar	-	-	23	-	-	-	-	23
Resultat före skatt	52	1	23	-	-25	-33	-2	16
Skatt	-	-	-	-	-5	-	-	-5
Periodens resultat	52	1	23	-	-30	-33	-2	11
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-5</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-5</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 realiserade värdoförändringar i resultatet baserat på extern värdering och eget kapital i förvaltningen.

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

NOT 2

FORTSÄTTNING

BALANS PER 2019-03-31	PU	CM	FV	ÖA	Efter- marknad	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
Anläggningstillgångar								
Maskiner och inventarier	-	-	-	5	-	1	-	6
Förvaltningsfastigheter	-	-	215	-	-	-	-	215
Nyttjanderättstillgångar	45	-	-	-	-	-	22	67
Andelar övriga onoterade aktier	-	-	23	-	-	-	-	23
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	19	-	-	-	-	-	-	19
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	-	2	2	4
Anläggningstillgångar	64	-	238	5	-	3	24	334
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	1 179	-	-	-	-	5	1	1 185
Pågående Bostadsprojekt	2 861	-	-	-	-	-	-	2 861
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	309	-	-	-	50	-	-	359
Övriga fordringar	146	73	92	10	979	2 281	-3 180	401
Likvida medel	69	13	1	-	71	255	-	409
Omsättningstillgångar	4 564	86	93	10	1 100	2 541	-3 179	5 215
SUMMA TILLGÅNGAR	4 628	86	331	15	1 100	2 544	-3 155	5 549
Eget kapital inklusive minoritets andel	2 109	6	23	1	-43	1 111	-333	2 874
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande lån	-	-	-	-	-	600	-	600
Derivatinstrument	1	-	-	-	-	-	-	1
Leasingskuld	43	-	-	-	-	-	18	61
Uppskjuten skatteskuld	173	-	-	-	-	-	-	173
Övriga avsättningar	-	-	-	-	10	-	-	10
Långfristiga skulder	217	-	-	-	10	600	18	845
Kortfristiga skulder								
Kortfristiga räntebärande obligationslån	-	-	-	-	-	476	-	476
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	319	-	84	-	119	-	-	522
Efterställda räntebärande reverslån	386	-	-	10	-	-	-	396
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	1 597	80	224	4	1 014	357	-2 840	436
Kortfristiga skulder	2 302	80	308	14	1 133	833	-2 840	1 830
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 628	86	331	15	1 100	2 544	-3 155	5 549

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 enligt 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 JAN-MAR 2018			
Nettoomsättning	408	232	640
Rörelsekostnader	-356	-219	-575
Rörelseresultat	52	13	65
Finansnetto	-15	2	-13
Värdetförändring derivatinstrument	-	2	2
Resultat före skatt	37	17	54
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	37	17	54
Resultaträkning jan-dec 2018			
Nettoomsättning	1 883	715	2 598
Rörelsekostnader	-1 758	-652	-2 410
Rörelseresultat	125	63	188
Finansnetto	-84	11	-73
Värdetförändring derivatinstrument	-	3	3
Resultat före skatt	41	77	118
Skatt	5	-7	-2
Periodens resultat	46	70	116
Balansutdrag 2018-03-31			
Exploateringsfastigheter	3 404	-2 443	961
Pågående bostadsprojekt	-	3 434	3 434
Eget kapital	2 152	629	2 781
Balansomslutning	4 640	858	5 498
Soliditet	46%		51%

SOLIDITET ENLIGT OBLIGATIONSVILLKOR

I villkoren för det obligationslån upptaget 2016 framgår att ALM Equity ska beräkna vad 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 jan – mar	2018 jan – mar
Eget kapital (mkr)	2 206	2 152
Balansomslutning (mkr)	4 648	4 640
Soliditet (%)	47%	46%

NOT 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

NOT 4 ANDELAR ÖVRIGA ONOTERADE AKTIER

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Årets värdeförändringar	23	-
Årets avyttringar	-	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</i>	<i>23</i>	<i>-</i>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Årets avyttringar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Utgående redovisat värde	23	-

Andelar övriga onoterade aktier återfinns i huvudsak inom affärsområdet Förvaltning.

Under första kvartalet färdigställdes och tillträdde en förvaltningsfastighet om 164 enheter. Dess finansieringsstruktur innefattar investerare som går in med preferensaktiekapital 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 preferenskapital med avkastning är återbetalt till investerarna klassificeras innehavet om och förvaltningsfastigheten konsolideras in till 50 procent och affärsområdet får del av förvaltningens avkastning.

Tills återbetalning har genomförts och omklassificering av aktierna sker redovisas innehav i andelar övriga onoterade aktier, dessa värderas till verkligt värde över resultatet i koncernen som en orealiserad värdeförändring. Vid kvartalsbokslutet uppgick den orealiserade förändringen till 23 Mkr.

NOT 5

FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Belopp i Mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31
Övriga onoterade aktieinnehav	23	-	23	-
Räntederivat	1	4	1	4
Obligationslån	1 076	1 076	1 076	1 076
	1 100	1 080	1 100	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 obligationslånet 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	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31
Fastighetsinteckningar	214	789	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	84	12	-	-
	298	801	-	-

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31
Övriga borgensåtaganden	79	91	509	594
Tilläggsköpeskillingar i projekt*	330	-	-	-
	409	91	509	594

*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 aktieinnehav i förhållande till totalt antal aktier.

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 23 maj 2019
ALM Equity AB (publ)
Joakim Alm, VD

För mer information

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

Om ALM Equity

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

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

Rapportdatum

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 är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08.00 den 23 maj 2019.

OM ALM EQUITY AB

GRUNDAT

2006

UTVECKLAR & FÖRVALTAR

BOSTADS- OCH KOMMERISIELLA FASTIGHETER

FEM AFFÄRSOMRÅDEN

PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

CONSTRUCTION MANAGEMENT

FÖRVALTNING

FINANSIERING

DIGITALA TJÄNSTER

VÄRDEORD

SCHYSSTHET

UTVECKLING

RESULTATFOKUS

ENGAGEMANG

NOTERADE PÅ NASDAQ FIRST NORTH SEDAN 2012

ALM
EQUITY