

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2019



ALM
EQUITY

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2019

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER 2019

ALM Equity har i enlighet med pressmeddelande den 24 februari 2020 beslutat anpassa sina redovisningsprinciper avseende konsolidering av bostadsrättsföreningarna vilket även medför att tidpunkten förändras för när projektintäkter och projektkostnader ska avräknas. Till följd av detta konsolideras även förvaltningskoncernerna som tidigare redovisats som övriga noterade aktieinnehav. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se not 3 för information om omräkningseffekterna.

	2019 okt - dec	2018 okt - dec	2019 jan - dec	2018 jan - dec
FINANSIELLT KONCERN				
Omsättning (Mkr)	828	1 140	1 681	2 314
Rörelseresultat (Mkr)	147	88	139	106
Periodens resultat (Mkr)	306	55	434	5
Rörelsemarginal	18%	8%	8%	5%
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	18,79	2,51	19,79	-5,24
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	18,77	2,51	19,79	-5,24
Eget kapital (Mkr)	3 310	2 138	3 310	2 138
Likvida medel (Mkr)	699	390	699	390
Eget kapital per stamaktie (kr)	101,28	36,53	101,28	36,53
Eget kapital per preferensaktie (kr)	120,00	120,00	120,00	120,00
Avkastning på eget kapital	40%	10%	11%	-3%
Soliditet	39%	31%	39%	31%
VERKSAMHETEN*				
Antal enheter i total projektportfölj	13 502	11 837	13 502	11 837
Antal produktionsstartade enheter	78	62	466	100
Antal enheter i produktion	881	1 318	881	1 318
Antal sålda enheter till marknaden	21	7	69	47
Antal sålda enheter till förvaltning	-	-	908	244
Försäljningsgrad i produktion	82%	84%	80%	84%
Antal enheter levererade till marknaden	156	75	295	419
Antal enheter levererade till förvaltning	190	-	557	-
Antal enheter i förvaltning	945	387	945	387

* Alla enheter är angivna inklusive delägarskap.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2019

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OKTOBER – DECEMBER

- ALM Equity beslutar att ändra redovisningsprinciper avseende konsolidering och intäktsredovisning för bostadsrättsföreningar och förvaltningskoncerner.
- Under kvartalet vann ALM Equity markanvisningar i Barkarby centrum, Järfälla och Karlsviks strand i Stockholm.
- Avyttrade tomtområde i Skölsta, Uppsala till ett värde om 55 Mkr, ALM Equitys ägarandel uppgår till 100 procent.
- Avyttrade delar av projektet Kista Square Garden till Klöver, ALM Equitys ägarandel efter försäljningen uppgår till 50 procent.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI – SEPTEMBER

- Avyttrade 20 procent i projektet Södra Häggvik till investerare, motsvarande 206 Mkr. ALM Equitys ägarandel efter försäljningen uppgår till 60 procent.
- Affärsområdena Finansiering och Förvaltning slöt överenskommelse med investerare som förband sig att finansiera och förvärva nyproducerade enheter för förvaltning om totalt 888 enheter till ett värde av cirka 1,5 Mdkr.
- Genomförde kompletteringsförvärv av ytterligare 2,5 procent i projektet Slipskäraren, Telefonplan. ALM Equitys ägarandel efter förvärvet blev 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.
- Tilldelats markanvisning i Årstafältet, Stockholm, med en preliminär byggrätt om cirka 12 500 kvm BTA. ALM Equitys ägarandel uppgick till 100 procent.
- Avyttrade 204 enheter till Kopparnäset ämnade för förvaltning i projekt Lignum vid Telefonplan, Stockholm. Betalningen för bostäderna ingick i en reglering av skuld mellan parterna.
- Beslutade om en riktad nyemission (kvittningsemission) av 1 285 926 preferensaktier med en teckningskurs om 96,94 kronor per ny preferensaktie. Teckningsberättigade var Kopparnäset Kapitalförvaltning AB och betalning för aktierna skedde genom kvittning av skuld mellan parterna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Marknadsvärdering av byggrättsportföljen visar på ett övervärde i den totala portföljen omfattande cirka 2,5 Mdkr varav ALM Equitys andel uppgår till cirka 2 Mdkr.
- Byggstart av 451 enheter i Södra Häggvik ämnade för affärsområde Förvaltning.
- Affärsområde Förvaltning har tecknat hyresavtal avseende hotell i Södra Häggvik, Sollentuna. Avtalet löper i 20 år med ett årligt driftnetto beräknat till cirka 26 Mkr.
- 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.

VD HAR ORDET

FASTIGHETS BOLAG MED ÖPPNA DÖRRAR

ALM Equity har sedan starten 2006 arbetat i huvudsak med projektutveckling inom bostadsbyggande. Grundaffären har varit att erbjuda effektiva bostäder i bostadsrättsföreningar med närhet till allmänna kommunikationer. I spåren av låga räntor och stor bostadsbrist började den marknaden att leva sitt eget liv, inte minst med kraftigt stigande priser för kunderna. Ökade priser och lån ledde till ökad reglering i form av skärpta kreditvillkor vilket blev ett effektivt hinder för en fungerande marknad och slutligen ett minskat byggande.

NY MARKNAD, NY ORGANISATION

För ALM Equity ledde detta till omstrukturering av både hur vi definierade vår marknad och hur vi organiserade oss som bolag. Vårt arbete med att utveckla husprojekt fortsatte, i huvudsak med bostäder, men via hyresbostäder anpassade vi oss till att många inte kunde köpa sin bostad. Vi skapade en finansiell modell som gjorde det möjligt att låna det kapital som behövdes under byggtiden och som också gjorde det möjligt att behålla hälften av byggnationen när den var klar. Vårt affärsområde Finansiering har varit en viktig faktor i vår omdaning.

Vi hade också konstaterat att bostadsbristen inte bara drabbade enskilda personer utan också företag och institutioner som inte kunde anställa de personer som de önskade eftersom dessa inte hade någonstans att bo. Det la grunden för affärsområde Förvaltning som kan hantera uthyrningen av de bostäder som vi bygger, antingen styckvis, i paket om tiotals bostäder eller hela hus.

Vi har goda erfarenheter av att arbeta med byggkonsulter genom ett delägt bolag. Den utveckling vi såg framför oss ledde till att vi idag har ett helt eget byggföretag inom Construction Management som projekterar, handlar upp och leder många av våra byggprojekt.

Fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och den mest krävande perioden är förstas under byggtiden när det bara är utgifter. Vi har i många år startat med oss av våra projekt till investerare som stått för en stor del av startkapitalet. Det har varit en fruktsam kombination som vi under det senaste året utvecklat vidare. Goda kontakter med olika delar av kreditmarknaden är väsentligt för att fortsätta utveckla samhällsinfrastruktur. För närvarande har vi flera projekt med klara bygglov som skulle kunna startas men där många finansiella institutioner tar tid med att ställa om mot hyresmarknaden på grund av tungt internt arbete vad gäller bland annat regelefterlevnad. Förhoppningsvis kan processerna snabbas upp genom att nya aktörer kommer in på marknaden. Då kan 2020 bli ett märkesår i form av rekordmånga startade projekt.

BYGGRÄTTERNAS ÖVERVÄRDE, 200 KRONOR PER AKTIE

En grundbult för vår verksamhet är vårt lager av byggrätter som köpts under en följd av år. Vi har bland annat varit mycket angelägna om att förvärva objekt med goda kommunikationer och det har visat sig ge en god utveckling redan innan exploatering. Vi har låtit värdera hela portföljen inför bokslutet och resultatet visade på ett övervärde på 2,5 Mdkr. 2 Mdkr tillfaller ALM Equitys stamaktieägare vilket motsvarar cirka 200 kr per aktie och 500 Mkr tillfaller våra partners och investerare i våra projekt.

Av historiska skäl består vårt innehav av byggrätter till övervägande del av bostäder. Men i takt med att vi utvecklar inte bara enstaka fastigheter utan hela områden kommer inslaget av olika typer av kommersiella ytor sannolikt att öka. I Häggvik bygger vi förutom bostäder även ett hotell. I Kista blir det bostäder, kontor och hotell. I The Brick bygger vi 7 000 kvm lokaler för olika när- och samhällserviceverksamheter. Förutom att kommersiella ytor kan vara intressanta förvaltningsobjekt ökar också attraktiviteten om det i bostadsområdet finns ett gym, bra restauranger eller olika typer av servicebutiker. Det har vi märkt speciellt vid uthyrning av bostäder till olika företag.



ALM Equitys VD Joakim Alm

Finansinspektionens intresse för redovisning av bostadsutveckling påverkar branschen. ALM Equity ändrar från och med 2019 sin redovisning enligt IFRS vilket följer den linje Finansinspektionen förespråkat. De ändrade principerna innebär att såväl bostadsrättsföreningar som delägda fastighetsförvaltningsbolag kommer att konsolideras i våra räkenskaper.

STABILARE, LÖNSAMMARE, BÄTTRE

ALM Equity har på kort tid förändrats radikalt - från ett bostadsutvecklingsbolag till ett bolag som utvecklar, bygger, äger och förvaltar fastigheter. Detta syns nu tydligt i vår balansräkning. 9 900 bostäder av vår portfölj på 13 500 bostäder har ritats om till hyresbostäder vilket motsvarar nära 73%. Vi tror att vårt nya ALM Equity med detta ska bli bättre på flera sätt:

Stabilare eftersom verksamheten vilar på flera ben.

Lönsammare eftersom vi behåller delar av ägandet i de fastigheter vi utvecklat och därigenom får del i framtida värdestegring och även löpande förvaltningsintäkter.

Bättre genom att leverera bostäder som uppfyller våra kunders förväntningar både nu och under många år framöver.

Vi fortsätter att hålla dörren öppen för både flexibilitet och affärer.

Joakim Alm, VD
Stockholm 27 februari 2020

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

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

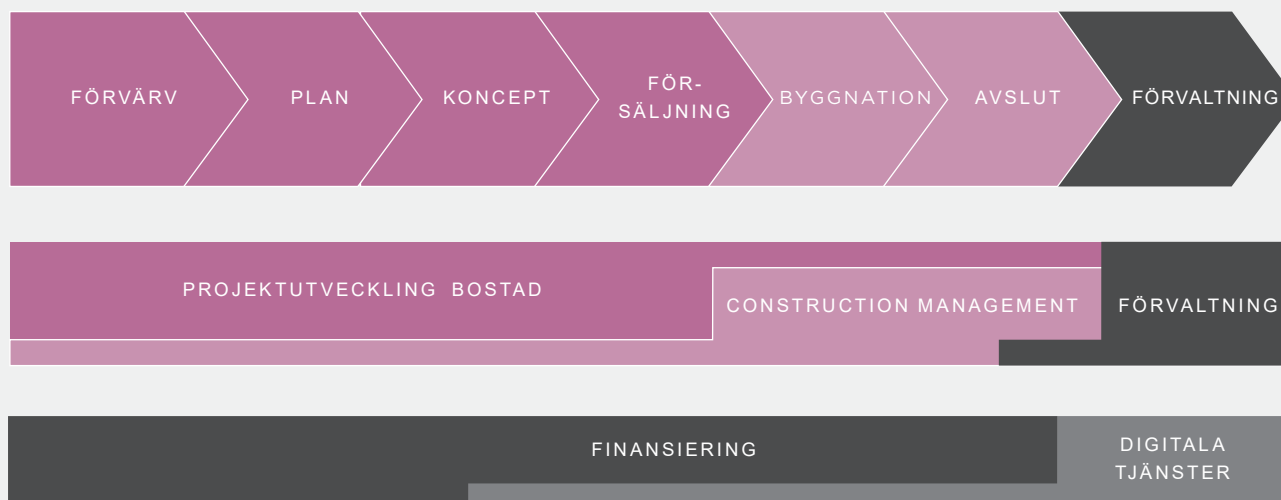
Affärsområdet förvärvar yteffektiva fastighetsbestånd i kommunikationsnära lägen i Stockholm för en långsiktig förvaltning där både företag och privatpersoner utgör hyresgäster.

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

Affärsområdet Projektutveckling 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 samt affärsområde Förvaltning.

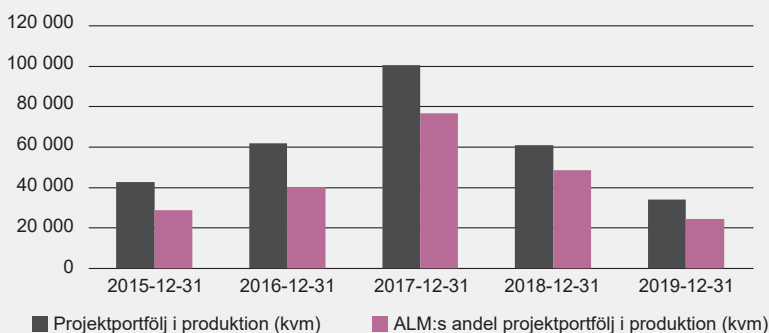
UPPGIFTER OM PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 31 DECEMBER 2019

Projektportföljen innefattade 9 (12) projekt under produktion om totalt 33 979 (60 794) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 24 298 (48 446) kvm. Det motsvarade 881 enheter varav 716 enheter nyproduktion och 165 enheter tillskapas genom ombyggnation av befintliga byggnader.

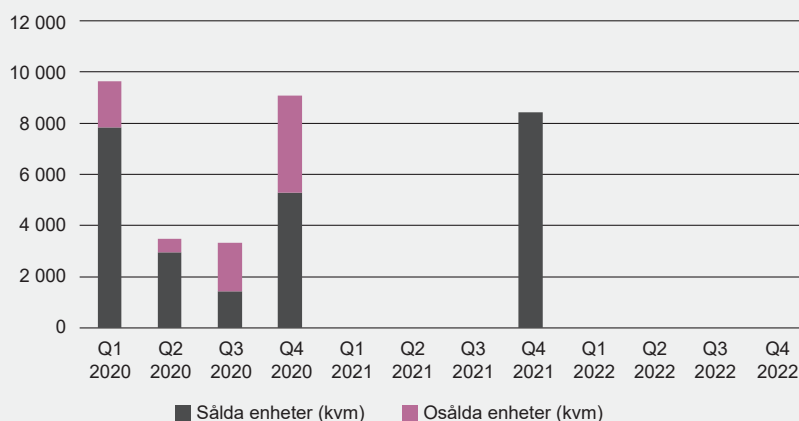
Under det fjärde kvartalet har affärsområdet byggstartat 78 enheter ämnade till affärsområde Förvaltning. Samtliga på totalentreprenad med affärsområde Construction Management.

Efter kvartalets utgång har ytterligare 451 enheter byggstartats på totalentreprenad hos affärsområdet Construction Management. Även dessa är sålda till affärsområde Förvaltning.

PROJEKT I PRODUKTION 5 ÅR (KVM)



PLANERADE FRÅNTRÄDEN KOMMANDE ÅR* (KVM)



* Utgår från redan produktionsstartade projekt 2019-12-31

Vid kvartalets slut fanns 148 (149) färdigställda enheter i lager till ett värde om 359 (366) Mkr.

ALM Equitys andel uppgår till 126 (103) enheter i eget lager till ett värde av 308 (272) Mkr.

Under kvartalet såldes totalt 12 (4) enheter från lagret för 58 (16) Mkr varav ALM Equitys andel uppgår till 12 (2) enheter som såldes för 58 (7) Mkr.

Lagret av färdigställda enheter ökade väsentligt under 2018 som ett resultat av ett högt antal frånträdde projekt. Under fjärde kvartalet 2019 har en stor del av det ingående lagret avyttrats (69 enheter) men det har också tillkommit lager, framförallt under sista kvartalet i samband med att ytterligare projekt har färdigställts. Kvarvarande lagerandelar är bokförda till det lägsta av bedömt marknadspris och produktionskostnad.

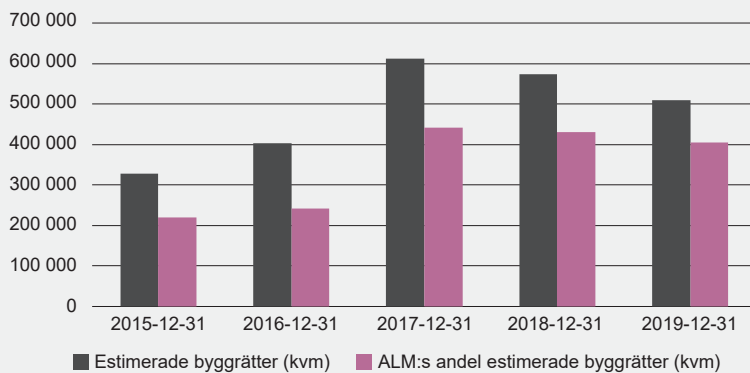
Fortsättning...

PROJEKTUTVECKLING FORTSÄTTNING

I projektportföljen fanns 48 (51) projekt under utveckling om totalt 509 466 (573 300) kvm varav ALM Equitys andel utgjorde 413 717 (431 200) kvm. Av dessa är 186 558 kvm, varav ALM Equitys andel är 186 558 kvm, antingen markanvisningar eller förvärv som ännu inte tillträtts.

Q4 2019

PROJEKT UNDER UTVECKLING 5 ÅR (KVM)



VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG	2019	2019	2018
	okt - dec	jan - dec	jan - dec
Antal enheter i total projektportfölj	13 502	13 502	11 837
- varav enheter i produktion	881	881	1 318
- varav färdiga byggrätter	5 322	5 322	4 711
- varav byggrätter i planprocess	7 299	7 299	5 808
Antal produktionsstartade enheter	78	466	100
Antal sålda enheter till marknaden	21	69	47
Antal sålda enheter Förvaltning	-	908	244
Försäljningsgrad i produktion	82%	82%	84%
Antal enheter levererade till marknaden	156	295	419
Antal enheter levererade till Förvaltning	190	557	-

* Alla nyckeltal är angivna inklusive minoritetens andelar 2019-12-31

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 31 DECEMBER 2019

Produktionsportföljen innefattar 6 (5) projekt varav 0 (2) projekt genomförs enligt tidigare byggmodellen* och 6 (3) projekt produceras enligt affärsområdets nya byggmodell.

Projekten omfattar 533 enheter under nyproduktion.

Under kvartalet har affärsområdet startat totalentreprenaden för 78 (62) enheter och efter periodens utgång har ytterligare 451 enheter på totalentreprenad startat.

Affärsområdet har tecknat avtal med villkor om laga kraftvunnet bygglov och finansiering i 2 projekt omfattande totalt 627 enheter.

Färdigställda entreprenader löper med garantiåtaganden upp till 10 år. Det finns totalt garantiavsättningar på 20 Mkr hänförliga till tidigare produktion inom Småa AB. Bedömning av avsättningens storlek görs löpande.

VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG*	2019 okt - dec	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Produktionsstartade enheter under perioden	78	466	62
Antal enheter i pågående produktion	533	533	360
- varav affärsområdets byggmodell	533	533	62
- varav tidigare kombinerad byggmodell	-	-	298
Färdigställda enheter levererade under perioden	22	320	249
- varav affärsområdets byggmodell	-	-	-
- varav tidigare kombinerad byggmodell	22	320	249

*Affärsområdets resurser har under 2019 drivit entreprenader enligt tidigare byggmodell med kombinerad projektutveckling och entreprenadverksamhet i Småa AB. Dessa har färdigställts under 2019 och inga nya produktionsstarter kommer att ske enligt denna kombinerade modell.

Q4
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, effektiva och hållbara 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. Affärsområdet investerar och förvaltar även vissa av förvaltningsobjekten i helägd regi.

Innehaven i förvaltningskoncerner har enligt tidigare principer redovisats som övriga onoterade aktier, värderade till verkligt värde utifrån förvaltningens tillskapade värden enligt externa värderingar och förvaltningsobjektens egna kapital. Efter justeringen av redovisningsprinciper konsolideras förvaltningskoncernerna och förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde utifrån externa värderingar, i not 1 framgår principer för värdering och under not 3 framgår effekterna av omräkningen.

Utöver grundaffären tillhandahåller affärsområdet tjänster för uthyrning och förvaltning av affärsområde Projektutveckling fastigheter under deras utveckling av projekten fram till byggstart.

UPPGIFTER OM FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN PER DEN 31 DECEMBER 2019

Förvaltningsportföljen innefattar totalt 15 förvaltningsobjekt motsvarande bedömt totalt slutvärde om 7,8 Mdkr, varav 4* är under förvaltning, 5* är under produktion och resterande 6 är avtalade men ej produktionsstartade.

Sammanlagt har dessa ett beräknat driftnetto om 352 Mkr per år. Utöver den egna förvaltningen har affärsområdet i uppdrag att förvalta och hyra ut 388 enheter för externa parter räkning.

Under fjärde kvartalet har affärsområdet tillträtt både tredje och fjärde etapperna av totalt sex etapper** i området Ingenting i Solna. De sista två etapperna har tillträtts under första kvartalet 2020. Samtliga bostäder är uthyrda på långtidskontrakt. Förvaltningsobjektet har en finansieringsstruktur med investerare som går in med preferensaktiekapital och affärsområdet ansvarar för förvaltning.

* De förvaltningsobjektet som haft etappvisa tillträden 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 ses nu som en helhet med sex etapper totalt.

VERKSAMHETEN I SAMMANDRAG	2019 okt - dec	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Antal enheter i förvaltning	945	945	387
- varav förvaltning för externa parter	388	388	387
- varav förvaltning Svenska Nyttobostäder	557	557	-
- varav förvaltning Smarta Hyresbostäder	-	-	-
Antal avtalade enheter Svenska Nyttobostäder	2 562	2 562	902
- varav i produktion	289	289	701
- varav kommande produktion	2 273	2 273	201
Antal avtalade enheter Smarta Hyresbostäder	526	526	528
- varav i produktion	345	345	62
- varav kommande produktion	181	181	466

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

AVTALADE FÖRVALTNINGSOBJEKT

Avtalade förvaltningsobjekt innefattar dels redan färdigställda fastigheter, under produktion och kommande produktion. De som kategoriseras under produktion och kommande produktion ligger på förvaltningsfastigheter under uppförande i balansräkningen.

FÄRDIGSTÄLLT	OMRÅDE	KOMMUN	FÄRDIG-STÄLLANDE	ANTAL ENHETER
Bryggghuset et 1	Väsjön	Sollentuna	2019	45
Mälarterassen	Hässelby	Stockholm	2019	164
Poeten	Solna	Solna	2019	236
Skalden *	Solna	Solna	2020	168
TOTAL				613

BYGGSTARTAT	OMRÅDE	KOMMUN	FÄRDIG-STÄLLANDE	ANTAL ENHETER
Skalden	Solna	Solna	2020	103
Häggvik 7 **	Södra Häggvik	Sollentuna	2021	325
Häggvik 8 **	Södra Häggvik	Sollentuna	2021	126
Esplanaden	Rinkeby	Stockholm	2020	52
Kronan	Barkarby	Järfälla	2021	279
Torghuset Rönninge	Rönninge	Salem	2020	66
Ängshuset	Rinkeby	Stockholm	2020	78
TOTAL				1 029

EJ BYGGSTARTAT	OMRÅDE	KOMMUN	FÄRDIG-STÄLLANDE	ANTAL ENHETER
Häggvik 10	Södra Häggvik	Sollentuna	2022	153
Häggvik 9	Södra Häggvik	Sollentuna	2022	272
Kista Square Garden***	Kista	Stockholm	2021	1 047
Lignum	Telefonplan	Stockholm	2022	207
Skogshusen	Telegrafberget	Nacka	2022	181
Hesselby Slott	Bromma	Stockholm	2022	143
TOTAL				2 003

* En etapp tillträdde efter kvartalets slut

** Byggstartades efter kvartalets slut

*** Kommer delas upp i deeltapper

Q4
2019

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

POTENTIELLA FÖRVALTNINGOBJEKT

Potentiella förvaltningsobjekt innefattar dels färdigställda byggrätter, i planskede och antagna ej vunnit laga kraft.

FÄRDIGA BYGG- RÄTTER	OMRÅDE	KOMMUN	FÄRDIG- STÄLLANDE	ANTAL ENHETER
Rubigo	Telefonplan	Stockholm	2023	77
Alba	Telefonplan	Stockholm	2022	398
Markanvisning 1	Upplands Väsby	Upplands Väsby	2022	169
Flädern	Rönninge Centrum	Salem	2021	104
Eddahuset	Uppsala	Uppsala	2023	67
Kajhusen	Väsjön	Sollentuna	2022	291
Brygghusen, etapp 2	Väsjön	Sollentuna	2022	116
Kastellet	Väsjön	Sollentuna	2022	154
Häggvik You	Södra Häggvik	Sollentuna	2023	627
Häggvik New View	Södra Häggvik	Sollentuna	2023	381
TOTAL				2 384

I PLANSKEDE	OMRÅDE	KOMMUN	FÄRDIG- STÄLLANDE	ANTAL ENHETER
Markanvisning 2	Rosendal	Uppsala	2022	111
Markanvisning 3	Östra Sala Backe	Uppsala	2023	133
Saltsjö-Järla	Saltsjö-Järla	Nacka	2024	240
Markanvisning 4	Järla	Nacka	2029	175
Åbyholm flerbostadshus	Åbyholm	Vallentuna	2023	390
Skärholmsdalen	Skärholmen	Stockholm	2023	217
Årstafältet 2	Årstafältet	Stockholm	2028	353
Årstafältet 4	Årstafältet	Stockholm	2026	371
Tingshuset	Huddinge centrum	Huddinge	2024	567
Bergholmsbacken	Bagarmossen-Skarpnäck	Stockholm	2023	78
Bägersta byväg	Enskede-Skarpnäck	Stockholm	2023	498
TOTAL				3 133

ANTAGNA EJ VUNNIT LAGA KRAFT	OMRÅDE	KOMMUN	FÄRDIG- STÄLLANDE	ANTAL ENHETER
Jarlberg	Jarlberg	Nacka	2022	147
Archimedes hus A	Bromma	Stockholm	2022	129
Archimedes hus B	Bromma	Stockholm	2022	104
Archimedes hus C	Bromma	Stockholm	2023	131
Archimedes hus D	Bromma	Stockholm	2023	87
Archimedes hus F	Bromma	Stockholm	2023	492
TOTAL				1 090

Q4
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 och Förvaltning.

Under 2019 har affärsområdet levererat finansieringslösningar omfattande 551 Mkr till Projektutveckling och 1 897 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 8 900 användare fördelat på 225 fastigheter och föreningar.

Q4
2019

EKONOMI

ALM Equity har i enlighet med pressmeddelande den 24 februari 2020 beslutat anpassa sina redovisningsprinciper avseende konsolidering av bostadsrättsföreningarna vilket även medför att tidpunkten förändras för när projektintäkter och projektkostnader ska avräknas. Till följd på detta konsolideras även förvaltningskoncernerna som tidigare redovisats som övriga onoterade aktieinnehav. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se not 3 för information om omräkningseffekterna.

RESULTAT FÖR KVARTALET

Nettoomsättningen uppgick för kvartalet till 828 (1 140) Mkr med ett rörelseresultat om 147 (88) Mkr motsvarande en rörelsemarginal på 18 (8) procent. Resultatet för perioden uppgick till 306 (55) Mkr och innefattar en realiserad värdetförändring av förvaltningsfastigheter under uppförande om 135 (0) Mkr hänförligt till affärsområde Projektutveckling och 25 (0) Mkr hänförliga till affärsområde Förvaltning. Se mer information i not 1, 4 och 5 på sidorna 20-21 samt sidan 32.

RESULTAT FÖR ÅRET

Nettoomsättningen uppgick för året till 1 681 (2 314) Mkr med ett rörelseresultat om 139 (106) Mkr motsvarande en rörelsemarginal på 8 (5) procent. Resultatet för perioden uppgick till 434 (5) Mkr och innefattar en realiserad värdetförändring av förvaltningsfastigheter under uppförande om 271 (0) Mkr hänförligt till affärsområde Projektutveckling och 120 (0) Mkr hänförliga till affärsområde Förvaltning. Se mer information i not 1, 4 och 5 på sidorna 20-21 samt sidan 32.

BALANSRÄKNING PER 2019-12-31

Balansomslutningen uppgick till 8 506 (6 972) Mkr. De stora posterna på tillgångssidan är förvaltningsfastigheter 1 493 (0), förvaltningsfastigheter under uppförande 1 647 (1 128), exploateringsfastigheter om 2 720 (3 829) Mkr och pågående bostadsprojekt om 714 (829) Mkr. På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 4 216 (3 979) Mkr 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 3 310 (2 138) Mkr med en soliditet på 39 (31) procent vid årets slut. Externa tillskottskapital i affärsområde Projektutveckling uppgick vid periodens slut till totalt 1 872 Mkr, dessa återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. Externa tillskottskapital i affärsområde Förvaltning uppgick vid periodens slut till totalt 413 Mkr, dessa återbetalas vid positiva kapitalflöden från förvaltningsobjektet. Återbetalningen av dessa reduceras för vissa underskott vid underskott i samband med en eventuell avyttring av projektet.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 699 (390) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var 479 (-118) 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. Vid perioder av överlikviditet investeras likviditet i projekt eller ersätter banklån, medel som kan omvandlas till likviditet om det dyker upp andra möjliga investeringar som kräver likvida medel. Likviditeten följer den plan som innefattar lösen av det obligationslån som förfaller i mars 2020 från egen kassa.

All projektfinansiering är idag i huvudsak kortfristig och finansieringen av färdigställda förvaltningsprojekt företrädesvis är långsiktig. Bankräntan på låneskulderna låg per den 31 december i spannet 1,80 – 8,00 procent med en genomsnittsränta på 2,96 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 -61 (246) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 453 (131) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser upptagna för koncernbolag uppgick vid periodens slut till 1 272 (503) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 175 (1 221) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 51 (52) procent.

Fortsättning...

EKONOMI

FORTSÄTTNING

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

ALM Equity tar in Klöveren som delägare i projektet Kista Square Garden, Stockholm. Klöveren förvärvar tidigare investerares ägarandel i projektet och får ett totalt ägande om 49,9 procent. När projektet är färdigställt väntas det i förvaltning generera ett årligt driftnetto om cirka 110 Mkr och ha ett marknadsvärde om cirka 2,5 Mdkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

Fastighetsrådgivarna JLL genomförde en marknadsvärdering av ALM Equitys byggrättsportfölj. Resultatet av värderingen visade att portföljen vid försäljning till extern köpare skulle ge ett övervärde på cirka 2,5 Mdkr avseende den totala portföljen, varav ALM Equitys andel uppgår till cirka 2,0 Mdkr. Vid genomförande av projekten frigörs förutom övervärdet på byggrätterna även normala nettovinster i projekten, vilka beräknas uppgå till cirka 15% av projektens omsättning. ALM Equity redovisar byggrätter till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

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.

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.

RISKER I FÖRVALTNING

Bland delägda förvaltningsfastigheter finns avtal för affärsområde Förvaltning att aktivt utföra förvaltning enligt vissa villkor. Om dessa villkor inte uppfylls kan skyldighet inträda för ALM att erbjuda samtliga stamaktier till investerarna för inlösen. Investerarna äger därvid rätt att förvärva de erbjudna stamaktierna pro rata i förhållande till respektive innehav av preferensaktier B för en köpeskillning motsvarande 75 procent av marknadsvärdet för stamaktierna.

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

De finansiella rapporterna är omräknade enligt nya redovisningsprinciper. Mer information om de nya redovisningsprinciperna finns i not 1, sidorna 20-21 och omräkningseffekterna är presenterade i not 3, sidan 25-31.

Belopp i Mkr	Not	2019	2018	2019	2018
		okt - dec	okt - dec	jan - dec	jan - dec
	1,2,3				
Nettoomsättning		828	1 140	1 681	2 314
Produktions- och driftskostnader		-632	-1 008	-1 394	-2 062
Bruttoresultat		196	132	287	252
Försäljnings- och administrationskostnader		-47	-45	-143	-145
Resultat från andelar i intresseföretag		-2	1	-5	-1
Rörelseresultat		147	88	139	106
Finansiella intäkter		2	6	5	10
Finansiella kostnader		-45	-35	-130	-103
Värdetförändring derivatinstrument	6	4	1	7	3
Värdetförändringar finansiella instrument		20	-	20	-
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	4	25	-	120	-
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	5	135	-	271	-
Resultat före skatt		288	60	432	16
Skatt		18	-5	2	-11
Periodens resultat		306	55	434	5
<i>Periodens övriga totalresultat</i>					
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens övriga totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		306	55	434	5
Årets resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		212	42	278	16
Innehav utan bestämmande inflytande		94	13	156	-11
Årets totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		212	42	278	16
Innehav utan bestämmande inflytande		94	13	156	-11
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		18,79	2,51	19,79	-5,24
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		18,77	2,51	19,79	-5,24
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,40	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 155	10 155	10 155	10 155
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		9 818	8 224	9 818	8 224
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 155	10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 162	10 155	10 155	10 155

KONCERNEN

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

De finansiella rapporterna är omräknade enligt nya redovisningsprinciper. Mer information om de nya redovisningsprinciperna finns i not 1, sidorna 20-21 och omräkningseffekterna är presenterade i not 3, sidorna 25-31.

Belopp i Mkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1,2,3		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		16	6
Förvaltningsfastigheter	4	1 493	-
Förvaltningsfastigheter under uppförande	5	1 647	1 128
Finansiella instrument		42	-
Nyttjanderättstillgångar		181	-
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		10	19
Uppskjuten skattefordran		4	4
Summa anläggningstillgångar		3 393	1 157
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		2 720	3 829
Pågående bostadsprojekt		714	829
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		337	366
Övriga kortfristiga fordringar		643	401
Likvida medel		699	390
Summa omsättningstillgångar		5 113	5 815
Summa tillgångar		8 506	6 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inkl. minoritets andel		3 310	2 138
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån*	6,7	1 864	1 076
Derivatinstrument	6	15	22
Leasingskuld		176	-
Uppskjuten skatteskuld		178	181
Övriga avsättningar		20	11
Summa långfristiga skulder		2 253	1 290
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande obligationslån*	6,7	476	-
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	7	1 596	2 409
Efterställda räntebärande reverslån	7	280	494
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		591	641
Summa kortfristiga skulder		2 943	3 544
Summa skulder och eget kapital		8 506	6 972
<i>Minoritets andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>1 118</i>	<i>785</i>

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

KONCERNEN

KASSAFLÖDESANALYS

I SAMMANDRAG

De finansiella rapporterna är omräknade enligt nya redovisningsprinciper. Mer information om de nya redovisningsprinciperna finns i not 1, sidorna 20-21 och omräkningseffekterna är presenterade i not 3, sidorna 25-31.

Belopp i Mkr	2019 okt - dec	2018 okt - dec	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Rörelseresultat	147	88	139	106
Finansiella poster	-43	-29	-125	-92
Ej kassapåverkande poster	15	4	39	18
Betald skatt*	-1	-1	-68	-2
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	118	62	-15	30
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	592	-214	1 109	-443
Investering/försäljning pågående bostadsprojekt	160	346	112	404
Investering/försäljning lagerandelar bostads- och äganderätter	-57	-89	29	-279
Övrig förändring i rörelsekapital	-397	-358	-399	124
Kassaflöde från löpande verksamhet	-416	-253	836	-164
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5	3	-10	-
Investering/försäljning förvaltningsfastigheter	-909	-52	-1 892	-367
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	297	54	303	74
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-617	5	1 599	-293
Utdelning	-21	-16	-74	-67
Aktieägartillskott	522	2	888	-24
Upptagna/Amorterade lån	306	144	297	379
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader	-	-	148	-
Transaktioner Innehav utan bestämmande inflytande	-127	-1	-127	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	680	129	1 072	238
Periodens kassaflöde	479	-119	309	-219
Likvida medel vid periodens början	220	508	390	609
Likvida medel vid periodens slut	699	390	699	390

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

KONCERNEN

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

De finansiella rapporterna är omräknade enligt nya redovisningsprinciper. Mer information om de nya redovisningsprinciperna finns i not 1, sidorna 20-21 och omräkningseffekterna är presenterade i not 3, sidorna 25-31.

Belopp i Mkr	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Eget kapital vid periodens början	2 138	2 210
Resultat för perioden (moderbolagets aktieägare)	278	16
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	278	16
<i>Transaktioner med ägare:</i>		
Lämnad utdelning	-78	-69
Nyemissioner	148	-
Emissionkostnader	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	390	21
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	434	-40
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>894</i>	<i>-88</i>
Eget kapital vid periodens slut	3 310	2 138

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 okt - dec	2018 okt - dec	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Övrig rörelseintäkt	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-5	-18	-20	-31
Rörelseresultat	-5	-18	-20	-31
Resultat koncernföretag	-44	279	-35	348
Finansnetto	-26	-18	-77	-62
Resultat efter finansiella poster	-75	243	-132	255
Bokslutsdispositioner	14	3	14	3
Resultat före skatt	-61	246	-118	258
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-61	246	-118	258

MODERBOLAGET

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i intressebolag	22	-
Andelar i koncernbolag	28	5
Summa anläggningstillgångar	50	5
Kortfristiga fordringar m.m.	1 804	2 210
Likvida medel	453	131
Summa omsättningstillgångar	2 257	2 341
Summa tillgångar	2 307	2 346
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 175	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	56	49
Summa kortfristiga skulder	532	49
Summa skulder och eget kapital	2 307	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;

Med bakgrund av diskussionen som under en längre tid förts om konsolidering av bostadsrättsföreningar ska ske samt därtill hörande fråga om intäktsredovisning, har ALM Equity beslutat att justera sina tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende bostadsprojekten. Enligt pressmeddelande den 24 februari övergår ALM Equity till att konsolidera bostadsrättsföreningarna vilket även medför att tidpunkten förändras för när projektintäkter och projektkostnader ska avräknas.

Intäkten för att upplåta och överlåta ett bostadsprojekt redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till bostadsköparen, vilket med de nya principerna sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin bostad. Projektvinsten redovisas därmed enligt färdigställandemetoden (completed contract) istället för successiv vinstavräkning. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se not 3 för information om omräkningseffekterna.

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 IAS 40. 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. Ortssprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten 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 realiserar vid försäljning.

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 och den justeras för en tillkommande tomträtt som konsolideras in i och med nya redovisningsprinciper:

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
Tillkommande tomträttsavtal per 2018-12-31	172
Redovisad leasingskuld per 1 januari 2019	195
<i>Varav:</i>	
<i>Kortfristiga leasingskulder</i>	<i>12</i>
<i>Långfristiga leasingskulder</i>	<i>183</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	172
Lokaler	18
Fordon	5
Summa nyttjanderättstillgångar	195

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 struktureras 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 utifrån koncernens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapandet sker över tid i projekten i affärsområde Projektutveckling. Justeringen innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv värdeutveckling räknas fram utifrån färdigställande och avtal med slutkund.

Under 2019 har inga jämförelsesiffror redovisats 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 sidan 5 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 6-12 i denna rapport återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde.

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

RESULTAT JANUARI - DECEMBER 2019	PU*	CM	FV*	ÖA	Efter- marknad**	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
Nettoomsättning	1 721	215	62	11	340	80	-1 848	581
Rörelsekostnader	-1 521	-206	-53	-3	-353	-160	1 603	-693
Rörelseresultat	200	9	9	8	-13	-80	-245	-112
Finansnetto	-27	-	-19	1	-2	-78	-	-125
Värdoförändring derivatinstrument	7	-	-	-	-	-	-	7
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	271	271
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	-	-	120	-	-	-	-	120
Värdoförändringar finansiella instrument	20	-	-	-	-	-	-	20
Bokslutsdispositioner och skatt	47	-8	-2	-8	-46	19	-	2
Periodens resultat	247	1	108	1	-61	-139	26	183
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-158</i>	<i>-</i>	<i>-70</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-228</i>

* Affärsområde Projektutvecklingsresultat enligt IFRS tas fram genom färdigställandemetoden vilket ger stora svängningar i resultatet, i uppföljning av affärsområdet utgår ALM Equity från en successiv värdeutveckling. Denna räknas fram genom att vinstavräkningar enligt färdigställande metoden inom redovisningsprinciperna för IFRS återläggs och en värdeutveckling i form av successiv vinstavräkning appliceras med hänsyn till färdigställande och försäljning.

** Inkluderar eftermarknad i färdigställda entreprenader enligt tidigare kombinerad bygg- och projektmodell inom Småa AB, de sista pågående projekten avslutades under 2019 och garantiåtaganden för entreprenaderna sträcker sig upp till 10 år framöver.

NOT 2

FORTSÄTTNING

BALANS PER 2019-12-31	PU	CM	FV	ÖA	Efter- marknad	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
Anläggningstillgångar								
Maskiner och inventarier	-	-	3	12	-	1	-	16
Förvaltningsfastigheter	-	-	1 493	-	-	-	-	1 493
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 823	-	-	-	-	-	-4	1 819
Finansiella instrument	42	-	-	-	-	-	-	42
Nyttjanderättstillgångar	171	-	-	-	-	-	10	181
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	10	-	-	-	-	-	-	10
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	-	2	2	4
Anläggningstillgångar	2 046	-	1 496	12	-	3	8	3 565
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	2 720	-	-	-	-	5	-5	2 720
Pågående bostadsprojekt	772	-	-	-	-	-	-13	759
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	313	-	-	-	24	-	-	337
Övriga fordringar	-101	125	394	11	1 069	2 064	-2 919	643
Likvida medel	157	28	12	1	44	457	-	699
Omsättningstillgångar	3 861	153	406	12	1 137	2 526	-2 937	5 158
SUMMA TILLGÅNGAR	5 907	153	1 902	24	1 137	2 529	-2 929	8 723
Eget kapital inklusive minoritets andel	2 058	6	548	5	-74	1 063	-79	3 527
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande lån	299	-	965	-	-	600	-	1 864
Derivatinstrument	15	-	-	-	-	-	-	15
Leasingskuld	165	-	-	-	-	-	11	176
Uppskjuten skatteskuld	176	-	2	-	-	-	-	178
Övriga avsättningar	-	-	-	-	20	-	-	20
Långfristiga skulder	655	-	967	-	20	600	11	2 253
Kortfristiga skulder								
Kortfristiga räntebärande obligationslån	-	-	-	-	-	476	-	476
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	1 440	-	-	-	156	-	-	1 596
Efterställda räntebärande reverslån	277	-	-	3	-	-	-	280
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	1 477	147	387	16	1 035	390	-2 861	591
Kortfristiga skulder	3 194	147	387	19	1 191	866	-2 861	2 943
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 907	153	1 902	24	1 137	2 529	-2 929	8 723

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 OKT-DEC 2018			
Nettoomsättning	284	781	1 065
Rörelsekostnader	-290	-614	-904
Rörelseresultat	-6	167	161
Finansnetto	-26	4	-22
Värdetförändring derivatinstrument	-	1	1
Resultat före skatt	-32	172	140
Skatt	5	-10	-5
Periodens resultat	-27	162	135
RESULTATRÄKNING JAN-DEC 2018			
Nettoomsättning	1 883	715	2 598
Rörelsekostnader	-1 758	-651	-2 409
Rörelseresultat	125	64	189
Finansnetto	-84	11	-73
Värdetförändring derivatinstrument	-	3	3
Resultat före skatt	41	78	119
Skatt	5	-8	-3
Periodens resultat	46	70	116
BALANSUTDRAG 2018-12-31			
Exploateringsfastigheter	3 339	-2 132	1 207
Pågående bostadsprojekt	-	3 048	3 048
Eget kapital	2 070	639	2 709
Balansomslutning	4 448	887	5 335
Soliditet	47%		51%

NOT 3

EFFEKTER VID ÖVERGÅNG TILL NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

ALM Equity har i samband med bokslutskommuniké för 2019 beslutat att justera sina tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende bostadsprojekt och förvaltningsfastigheter. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se mer information om de nya redovisningsprinciperna i not 1 på sidorna 20-21, nedan följer omräkningseffekterna.

EFFEKTER PÅ RESULTAT OCH STÄLLNING

OMKLASSIFICERINGAR KONSOLIDERING

Enligt tidigare principer för klassificering av bostadsrättsföreningar har ALM Equity bedömt att varje bostadsrättsförening är en självständig och fristående juridisk person. Utifrån den bedömningen har inte bostadsrättsföreningarna konsoliderats in i koncernredovisningen.

Inom regelverket för IFRS krävs en hel del bedömningar vilket ger utrymme för tolkning och i många fall olika slutsatser. Under Finansinspektionens granskning och bedömning av bostadsprojekt hos andra aktörer i branschen, har det framkommit att deras slutsats är att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras.

ALM Equity har följt utvecklingen av dialogen, analyserat den egna affären och tagit beslutet att klassificera om bostadsrättsföreningarna och konsolidera in dem vilket även medför att tidpunkten för när projektintäkter och projektkostnader ska avräknas förändras.

Till följd av detta har ALM Equity beslutat att även konsolidera in förvaltningskoncernerna med investerarupplägg som tidigare redovisats som onoterade aktieinnehav.

OMKLASSIFICERING AV FASTIGHETER UNDER PRODUKTION ÄMNAD FÖR FÖRVALTNING

Till följd av omklassificeringen av bostadsrättsföreningar och stamaktieinnehav i förvaltningskoncerner har ALM Equity klassificerat om bostadsprojekt ämnade för affärsområde Förvaltning till förvaltningsfastigheter under uppförande. Dessa värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Initialt redovisas de till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad fram till dess att det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer att tillfalla redovisningsenheten och dess värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I omräkningen har utgångspunkten varit att det är först vid slutbevis och affärsområde Förvaltning tillträde som värdeutvecklingen sker, det innebär att det blir större engångseffekter i samband med färdigställande. En första värdeutvecklingen sker utifrån affärsområde Projektutvecklings intäkt för att sedan löpande värderas utifrån verkligt värdesprincipen inom affärsområde Förvaltning.

INTÄKTSREDOVISNING

Enligt tidigare redovisningsprinciper där bostadsrättsföreningen ansågs vara en självständig och egen juridisk person tillämpades successiv vinstavräkning från det att projektet produktionsstartades. När ALM Equity nu konsoliderar bostadsrättsföreningarna kan inte successiv vinstavräkning tillämpas utan vinstavräkning kommer i stället att ske utifrån färdigställandemetoden i samband med att respektive köpare tillträder.

LÅN TILL KREDITINSTITUT

I samband med att bostadsrättsföreningar och förvaltningskoncerner konsolideras ökar lånen till kreditinstitut med 2,2 Mdkr 2019 och 1,9 Mdkr för 2018, under not 7 på sidan 33 framgår vilka säkerheter och eventalförpliktelser som är utställda till förmån för dessa. Projektrelaterade räntor och andra lånekostnader som uppläggningsavgifter aktiveras löpande mot projektet med en upplupen skatteeffekt i linje med tidigare kommunicerade redovisningsprinciper för detta.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av de förändrade redovisningsprinciperna på koncernens finansiella rapporter för 2019 och jämförelseåret 2018. I samband med övergången har viss justering av klassificering av balansposter genomförts.

NOT 3

FORTSÄTTNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT 1 OKTOBER - 31 DECEMBER 2019

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
Nettoomsättning	614	214	828
Produktions- och driftskostnader	-561	-71	-632
Bruttoresultat	53	143	196
Försäljnings- och administrationskostnader	-38	-9	-47
Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-2	-	-2
Rörelseresultat	13	134	147
Finansiella intäkter	10	-8	2
Finansiella kostnader	-35	-10	-45
Värdetförändring derivatinstrument	4	-	4
Värdetförändringar finansiella instrument	-	20	20
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter	-	25	25
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	1	134	135
Värdetförändringar onoterade andelar	24	-24	-
Resultat efter finansiella poster	17	271	288
Skatt på årets resultat	6	12	18
Periodens resultat	23	283	306
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets övrigt totalresultat efter skatt	-	-	-
Årets totalresultat	23	283	306
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	25	187	212
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	96	94
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	25	187	212
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	96	94

NOT 3

FORTSÄTTNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2019

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
Nettoomsättning	1 786	-105	1 681
Produktions- och driftskostnader	-1 579	185	-1 394
Bruttoresultat	207	80	287
Försäljnings- och administrationskostnader	-119	-24	-143
Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-5	-	-5
Rörelseresultat	83	56	139
Finansiella intäkter	13	-8	5
Finansiella kostnader	-109	-21	-130
Värdoförändring derivatinstrument	7	-	7
Värdoförändringar finansiella instrument	-	20	20
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter	-	120	120
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	1	270	271
Värdoförändringar onoterade andelar	71	-71	-
Resultat efter finansiella poster	66	366	432
Skatt på årets resultat	-2	4	2
Periodens resultat	64	370	434
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets övrigt totalresultat efter skatt	-	-	-
Årets totalresultat	64	370	434
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	60	218	278
Innehav utan bestämmande inflytande	4	152	156
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	60	218	278
Innehav utan bestämmande inflytande	4	152	156

NOT 3

FORTSÄTTNING

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2019

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	4	16
Förvaltningsfastigheter	198	1 295	1 493
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	1 647	1 647
Finansiella instrument	-	42	42
Nyttjanderättstillgångar	96	85	181
Andelar övriga onoterade aktier	72	-72	-
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	10	-	10
Uppskjuten skattefordran	4	-	4
Summa anläggningstillgångar	392	3 001	3 393
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	1 121	1 599	2 720
Pågående bostadsprojekt	2 854	-2 140	714
Lagerandelar i Bostadsrättsföreningar	209	128	337
Övriga kortfristiga fordringar	518	125	643
Likvida medel	679	20	699
Summa omsättningstillgångar	5 381	-268	5 113
SUMMA TILLGÅNGAR	5 773	2 733	8 506
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 098	212	3 310
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	858	1 006	1 864
Derivatinstrument	-4	19	15
Leasingskuld	54	122	176
Uppskjuten skatteskuld	166	12	178
Övriga avsättningar	20	-	20
Summa långfristiga skulder	1 094	1 159	2 253
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande obligationslån*	476	-	476
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	359	1 237	1 596
Efterställda räntebärande reverslån	280	-	280
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	466	125	591
Summa kortfristiga skulder	1 581	1 362	2 943
Summa skulder	2 675	2 521	5 196
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 773	2 733	8 506

NOT 3

FORTSÄTTNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT 1 OKTOBER - 31 DECEMBER 2018

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
Nettoomsättning	1 065	75	1 140
Produktions- och driftskostnader	-868	-140	-1 008
Bruttoresultat	197	-65	132
Försäljnings- och administrationskostnader	-37	-8	-45
Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	1	-	1
Rörelseresultat	161	-73	88
Finansiella intäkter	6	-	6
Finansiella kostnader	-28	-7	-35
Värdetförändring derivatinstrument	1	-	1
Värdetförändringar onoterade andelar	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	140	-80	60
Skatt på årets resultat	-5	-	-5
Periodens resultat	135	-80	55
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets övrigt totalresultat efter skatt	-	-	-
Årets totalresultat	135	-80	55
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	78	-36	42
Innehav utan bestämmande inflytande	57	-44	13
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	78	-36	42
Innehav utan bestämmande inflytande	57	-44	13

NOT 3

FORTSÄTTNING

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2018

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
Nettoomsättning	2 598	-284	2 314
Produktions- och driftskostnader	-2 283	221	-2 062
Bruttoresultat	315	-63	252
Försäljnings- och administrationskostnader	-125	-20	-145
Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-1	-	-1
Rörelseresultat	189	-83	106
Finansiella intäkter	10	-	10
Finansiella kostnader	-83	-20	-103
Värdförändring derivatinstrument	3	-	3
Värdförändringar onoterade andelar	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	119	-103	16
Skatt på årets resultat	-3	-8	-11
Periodens resultat	116	-111	5
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets övrigt totalresultat efter skatt	-	-	-
Årets totalresultat	116	-111	5
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	86	-70	16
Innehav utan bestämmande inflytande	30	-41	-11
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	86	-70	16
Innehav utan bestämmande inflytande	30	-41	-11

NOT 3

FORTSÄTTNING

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2018

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	6	-	6
Förvaltningsfastigheter	-	-	-
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	1 128	1 128
Nyttjanderättstillgångar	-	-	-
Andelar övriga onoterade aktier	-	-	-
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	19	-	19
Uppskjuten skattefordran	4	-	4
Summa anläggningstillgångar	29	1 128	1 157
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	1 238	2 591	3 829
Pågående bostadsprojekt	3 017	-2 188	829
Lagerandelar i Bostadsrättsföreningar	366	-	366
Övriga kortfristiga fordringar	349	52	401
Likvida medel	336	54	390
Summa omsättningstillgångar	5 306	509	5 815
SUMMA TILLGÅNGAR	5 335	1 637	6 972
Eget Kapital			
Eget Kapital	2 709	-571	2 138
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 076	-	1 076
Derivatinstrument	3	19	22
Leasingskuld	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	165	16	181
Övriga avsättningar	11	-	11
Summa långfristiga skulder	1 255	35	1 290
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande obligationslån*	-	-	-
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	508	1 901	2 409
Efterställda räntebärande reverslån	493	1	494
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	370	271	641
Summa kortfristiga skulder	1 371	2 173	3 544
Summa skulder	2 626	2 208	4 834
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 335	1 637	6 972

NOT 4

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning. Under fjärde kvartalet tillträdde 190 enheter, totalt under året har totalt 557 enheter tillträtts.

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	1 373	-
Året orealiserade värdeförändring	120	-
Årets avyttringar	-	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</i>	<i>1 493</i>	-
Utgående redovisat värde	1 493	-

Information om hur förvaltningsfastigheterna värderas återfinns i not 1.

NOT 5

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE

Förvaltningsfastigheter under uppförande inom affärsområde Projektutveckling ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning. Klassificeringen sker i samband med att avtal mellan affärsområdena signeras. Under fjärde kvartalet färdigställdes och överlämnades 190 enheter från affärsområde Projektutveckling till affärsområde Förvaltning, totalt under året har 557 enheter överlämnats.

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 128	761
Årets anskaffningar	807	149
Nedlagda produktionskostnader	610	218
Värdeförändringar i produktion	271	-
Årets avyttringar	-1 169	-
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</i>	<i>1 647</i>	<i>1 128</i>
Utgående redovisat värde	1 647	1 128

Information om hur förvaltningsfastigheterna värderas återfinns i not 1.

NOT 6

FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

De finansiella rapporterna är omräknade enligt nya redovisningsprinciper. Mer information om de nya redovisningsprinciperna finns i not 1, sidorna 20-21 och omräkningseffekterna är presenterade i not 3, sidorna 25-31. Denna not är justerad utifrån de nya redovisningsprinciperna där bostadsrättsföreningarna konsolideras in vilket medför förändring på räntederivat.

Belopp i Mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Räntederivat	15	22	15	22
Obligationslån	1 076	1 076	1 076	1 076
	1 091	1 098	1 091	1 098

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.

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 7

STÄLLDA SÄKERHETER & EVENTUALFÖRPLIKTELSE

De finansiella rapporterna är omräknade enligt nya redovisningsprinciper. Mer information om de nya redovisningsprinciperna finns i not 1, sidorna 20-21 och omräkningseffekterna är presenterade i not 3, sidorna 25-31. Denna not är justerad utifrån de nya redovisningsprinciperna där bostadsrättsföreningarnas och förvaltningskoncernernas beläning konsolideras in.

Ställda Säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 236	2 008	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	202	91	-	-
	2 438	2 099	-	-

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övriga borgensåtaganden	-	178	1 272	503
Tilläggsköpeskillingar i projekt*	330	330	-	-
	330	508	1 272	503

*Anser tilläggsköpeskillingar i projekt vilka ska erläggas vid respektive antagen detaljplan, finansieringarna är helt säkerställda från externa investeringar.

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 februari 2020

ALM Equity AB (publ)

Styrelsen

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

30 april 2020 – Årsredovisning 2019

27 maj 2020 – Delårsrapport januari - mars 2020

28 maj 2020 – Årsstämma 2019

25 augusti 2020 – Halvårsrapport januari - juni 2020

25 november 2020 – Delårsrapport januari - september 2020

Offentliggörande

Denna information är sådan information som ALM Equity AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 15:00 den 27 februari 2020.

OM ALM EQUITY AB

GRUNDAT

2006

UTVECKLAR & FÖRVALTAR

BOSTADS- OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER

FEM AFFÄRSOMRÅDEN

PROJEKTUTVECKLING

CONSTRUCTION MANAGEMENT

FÖRVALTNING

FINANSIERING

DIGITALA TJÄNSTER

VÄRDEORD

SCHYSSTHET

UTVECKLING

RESULTATFOKUS

ENGAGEMANG

NOTERADE PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET SEDAN 2012

ALM
EQUITY