

**Q1**

**Delårsrapport**

**JANUARI–MARS 2023**



# Kvartalet i korthet

## Händelser under kvartalet

- Extra bolagsstämma i Svenska Nyttobostäder beslutade om förändring av bolagets kapitalstruktur och finansieringsmodell, innebärande ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare att omvandla varje preferensaktie till två stamaktier. Vidare beslutades förändrade villkor för avtalade leveranser från ALM Småa Bostad där investerares åtagande om tillskott för kommande fastigheter sker i form av stamaktier istället för preferensaktier och att de byggrätter som inte produktionsstartats omgående säljs över till ett marknadsmässigt värde om cirka 1,3 Mdkr. Efter den riktade emissionen och utbytesförfarandet kommer ALM Equity ha en ägarandel i Svenska Nyttobostäder om cirka 39 procent.
- ALM Equity har via dotterbolag tillhandahållit en kreditfacilitet om 80 Mkr till Svenska Nyttobostäder som syftar till att tillhandahålla ett finansieringsutrymme fram tills den ersätts av likvid från deras föreslagna företrädesemission om 250 Mkr, stämman beräknas äga rum under maj/juni 2023.

## Händelser efter kvartalet slut

- ALM Equity har tillsammans med de andra delägarna till Klöverin ingått en avsiktsförklaring med en internationell investerare som avser förvärva 25 procent av aktierna i Klöverin, till ett värde om cirka 1 350 Mkr och investera upp till 3 000 Mkr genom nyemissioner för att finansiera byggnation av planerade projekt. Efter fullgjord investering av byggnationer beräknas deras totala ägarandel uppgå till 51 procent och affären är planerad att ingås under andra kvartalet 2023.
- Anmälningssperioden i Svenska Nyttobostäder utbyteserbjudande löpte mellan 3–17 april och utfallet blev ca 82 procent, vilket motsvarar totalt 18 041 206 nya stamaktier till tidigare preferensaktieägare. I början av maj genomfördes utbytet och Svenska Nyttobostäder tillträdde de ej produktionsstartade fastigheterna i enlighet med beslutet på den extra bolagsstämman.
- ALM Equity kallade till en extra bolagsstämma den 10 maj 2023 för beslut om sakutdelning av stamaktier i Aros Bostadsutveckling AB, i enlighet med den överenskommelse som gjordes i samband med förvärvet förra året. Efter genomförd sakutdelning kommer ALM Equity genom koncernbolag ha ett indirekt aktieinnehav i Aros Bostad uppgående till 8 470 971 stamaktier, 2 263 161 preferensaktier och 5 462 076 konvertibler, motsvarande en ägarandel om 26 procent.

## Koncernens nyckeltal

Sammandrag	2023 jan–mar	2022 jan–mar	2022 jan–dec
Nettoomsättning, Mkr	266	895	6 902
Periodens resultat, Mkr	-84	274	-576
Avkastning på EK (stamaktie), %	-2	1	-10
Soliditet, %	49	54	50
Likvida medel, Mkr	971	1 747	1 073
Eget kapital, Mkr	5 667	7 217	5 756
Balansomslutning, Mkr	11 474	13 329	11 518

Nyckeltal per aktie	2023 jan–mar	2022 jan–mar	2022 jan–dec
Justerat substansvärde <sup>1)</sup> per stamaktie, kr	508	1 042	558
Börskurs på bokslutsdagen, kr	494	968	525
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-10,19	9,80	-78,63

1) Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på ALM Equitys innehav, definition sidan 26 och mer information om bedömt marknadsvärde på sidan 5. Information om väsentliga innehav återfinns på sidorna 6–9.

# Kris är innovationens moder

**Så här några månader in på året kan vi konstatera att vi nu har en styrränta som ligger 100 punkter högre än vid årsskiftet men att räntebanan kan komma att plana ut mot slutet av året. Läget i fastighetsmarknaden är fortsatt turbulent och många behöver se över sina balansräkningar och anpassa personalstyrkan. Transaktionsvolymerna har gått ned med 75 procent och antalet byggstarter är nere på rekordlåga nivåer. De som inte anpassar sig kommer att gå under eller bli slukade av någon branschkollega.**

## Stort fokus på portföljbolagen

På ALM Equity har aktiviteten varit hög för att skapa de bästa förutsättningarna för våra portföljbolag. Vi initierade en omstrukturering av finansieringsmodellen i Svenska Nyttobostäder där bolaget behövde lätta på bördan från preferensaktieutdelningar och stärka sin balansräkning. Utbyteserbjudandet blev klart i april och knappt 82 procent av preferensaktierna konverteras därmed till stamaktier. För att stärka balansräkningen planerar bolaget för att även genomföra en nyemission om cirka 250 Mkr. Den kreditfacilitet som ALM Equity lämnade i mars på 80 Mkr kommer att kvittas mot vår andel i nyemissionen. Det här skapar en stabilitet i Svenska Nyttobostäder samtidigt som bolaget kommer att behöva fortsätta anpassa sig till marknadsläget. Vi får sannolikt se fler affärer likt den planerade försäljningen av projektet Lignum.

Vi har, tillsammans med övriga ägare i Klöver, även landat en avsiktsförklaring med en internationell investerare om att förvärva 25 procent av aktierna i Klöver till ett värde om cirka 1,35 Mdkr samt investera upp till 3 Mdkr i bolaget vid kommande byggnationer. Det här visar att bra tillgångar har potential att hitta kapital även i den här marknaden. Med 3 Mdkr skulle Klöver få hävstång på de värden som ligger i bygggrättsportföljen. Kommer vi i närtid i mål med detta och får tillfälle att tillföra nytt kapital för att fortsätta bygga upp Klöver för att på så vis synliggöra

värden känns det i det närmaste optimalt. Möjligheten att då dra igång byggstarter i en, i övrigt, kraschlandad byggmarknad, är också vad jag skulle vilja kalla "perfect timing".

## Vikten av likviditetsplanering

Ett annat stort fokusområde är planering av likviditet och finansiering som med dagens förutsättningar ställs på sin spets. Per kvartalsskiftet fanns 971 Mkr på kontot men vi ser precis som många andra vikten av att agera och arbeta för att underhålla en stabil kassa. Dagens marknads-läge medför att fastighetsrelaterade verksamheter kräver mer likviditet än tidigare samtidigt som kapitalstrukturer ifrågasätts och behöver anpassas. Vi arbetar för att vara kreativa och flexibla i arbetet för att säkerställa finansiering i både den egna verksamheten och för våra intressebolag. Utvärdering sker löpande av vad som långsiktigt skapar bäst förutsättningar för framtiden.

## Den perfekta portföljen för lågkonjunkturen

När Thedéen är klar så är vi sannolikt framme vid lågkonjunkturen och hushållen kommer på allvar att se över sina kostnader. Många kommer fråga sig hur mycket de kan och vill lägga på boendet. Efterfrågan på mindre, och billigare, bostäder, oavsett om det är bostadsrätter eller hyresrätter, kommer därför att öka. Här kan våra portföljbolag möta upp med perfekt anpassade bestånd av fastigheter och byggrätter med yteffektiva och billiga bostäder.

## Kris är innovationens moder

Att sätta prestige i att hålla fast vid existerande strukturer är bara dumt. I ett läge som det vi befinner oss i just nu är det viktigare än någonsin att våga vara opportun. Nu handlar det om att vara duktig på att hitta lösningar och göra rätt affärer. Alla våra portföljbolag anpassar sig till situationen och vi som ägare är starkt drivande i detta. Det är högst sannolikt att alla 24 000 byggrätter i Klöver i slutet av dagen inte kommer att ligga i egen förvaltning. Det finns inget självändamål att sträva efter störst förvaltningsvolym utan snarare maximerad riskjusterad avkastning. Svenska Nyttobostäder får också ökade frihetsgrader

när de får egen rådighet över hela fastighetsportföljen. Till viss del kommer våra tre intressebolag att bli lite mer lika varandra när portföljerna anpassas för att optimera avkastningen. En del av fastigheterna kommer att gå till bostadsrättsmarknaden och andra behållas i egen förvaltning.

Att säkra långsiktiga värden i våra portföljbolag har givetvis tagit en ansevärd del av vår tid de senaste månaderna. Vi tror på att våra innehav har bra förutsättningar och tillgångar för framtiden och för att hitta vägen förbi dagens utmaningar med inflation, höga räntor och lågkonjunkturläge. Situationen ger tillfälle att utveckla, förbättra och växla upp hållbarhetsarbetet.

Parallellt arbetar vi aktivt med ett antal spännande idéer och potentiella nya JV-projekt för morgondagens fastighetsmarknad. Det skapas, som jag tidigare nämnt, möjligheter i denna typ av marknadsläge till smarta och innovativa affärer som på sikt kan skapa nya värden. Men det här berättar jag mer om framöver.



Joakim Alm, vd

”Nu handlar det om att vara duktig på att hitta lösningar och göra rätt affärer.”

# Marknadskommentar

## Makroindikatorer

Omvärlden fortsatte vara instabil under det första kvartalet 2023. Trots att en viss förbättring har noterats på senare tid, så är inflationen fortfarande på höga nivåer och räntehöjningarna har fortsatt att påverka den globala ekonomin. Nyligen bevitnade vi något av en bankkras med ett antal amerikanska nisch-bankers i centrum, bland annat Silicon Valley Bank (SVB), den sextonde största banken i USA. Händelserna i USA gav ringar på vattnet och spred sig till Europa där den schweiziska storbanken Credit Suisse stod näst på tur.

I Sverige fortsätter Riksbanken att göra sitt yttersta för att hålla ner inflationen. Totalt har fem större höjningar av styrräntan genomförts. Det råder fortfarande totalstopp av obligationsköp och emissionerna på obligationsmarknaden är minst sagt trög. Under 2023 genomför Riksbanken inga ytterligare köp av obligationer. Styrräntan per den 31 mars var 3 procent och den 26 april genomfördes ytterligare en höjning med 0,5 procentenheter. Riksbankens prognos visar på ytterligare en höjning om 0,25 procentenheter i juni eller september. Bolåneräntorna spås toppa på mellan 4,5–5 procent i slutet av 2023. Sveriges BNP i mars var 0,7 procent lägre än motsvarande månad föregående år medan första kvartalet som helhet var 0,3 procent över första kvartalet 2022. Den svagt positiva ökningen beror på en stark januarmånad, följt av två månader där den ekonomiska aktiviteten var något lägre. Samtidigt har konsumentpriserna fortsatt att stiga sedan det fjärde kvartalet och rullande tolv månader låg KPI på 10,6 procent i mars 2023. Den ökade inflationstakten kan bland annat härledas till hyreshöjningar och ökade räntekostnader för bostadsrätter. Konsumentsentimentet är fortsatt mycket svagt till följd av inflationsläget. Vi har fortsatt hög sysselsättning i industrin trots att det finns indikationer på att produktionstakt och att ordergång går ner.

## Fastighetsmarknaden

Rådande situation på kapitalmarknaden och det fortsatt ansträngda ränteläget försvårar finansieringsmöjligheter och tillgången på

likviditet för fastighetsbolag. De som tidigare varit beroende av obligationsmarknaden har omvärderat sin finansieringsstrategi och i allt högre grad föredragit banklån som det primära finansieringsalternativet. Bankerna har i sin tur strängare krav på både räntetäckning och belåningsgrad. Följaktligen tvingas många bolag se över sina balansräkningar och i vissa fall genomföra större transaktioner för att minska skuldsättningen och öka på likviditeten.

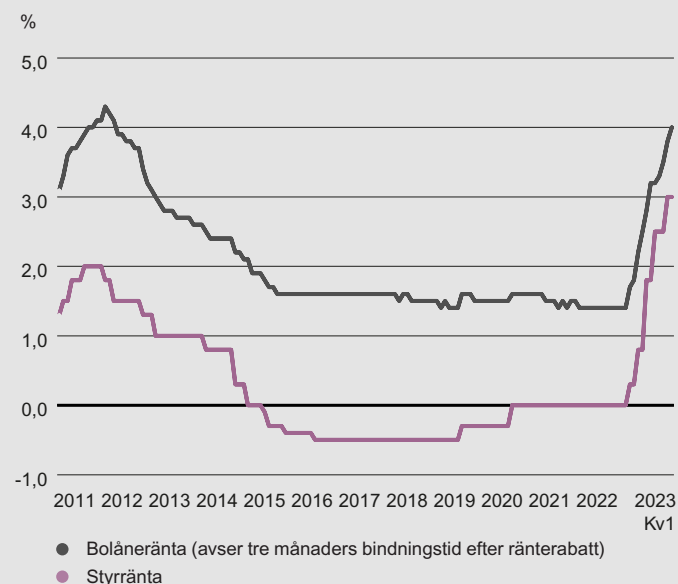
Fastighetsmarknaden fortsätter att vara riskavert, vilket speglar sig i en betydande minskning av transaktionsvolymen med 75 procent samt ett rekordlåg antal byggstarter. Priserna på bostadsmarknaden har under mars stabiliserat sig något, mycket till följd av att många ser ett slut på inflations- och ränteökningarna mot slutet av 2023. Full stabilisering av bostadspriserna kommer vi inte se först när inflationen börjar falla, och fler prissänkningar kan ske innan dess. Försäljningen av nyproducerade bostäder är fortfarande på låga nivåer trots en svagt positiv ökning från fjärde kvartalet. Detta har lett till att antalet projektstarter har minskat kraftigt och prognosen för antal påbörjade bostäder är mer än halverad för 2023 jämfört med 2021, vilket ger negativa konsekvenser för entreprenadbolag.

## Utsikter 2023

Mot slutet av året ser vi det som sannolikt att räntenivån börjar vända nedåt igen. Marknaden, som vanligtvis ligger lite före, bör uppleva en viss återhämtning innan räntesänkningarna inträffar. När banker och obligationsmarknaden till slut blir säkrare på vilka värderingar och avkastningsnivåer som gäller kommer finansieringssituationen förbättras.

Det fortsatta året kommer att präglas av anpassningar efter rådande marknadsläge. Vi kommer att få se både personalnedskärningar och strukturaffärer med syftet att stärka balans- och resultaträkningar och för att ha beredskap inför kommande lånefall.

Bolåneränta och styrränta



Källa: <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Ekonomi/Hushallens-ekonomi/prognos-for-ranta-pa-bolan/>

# Marknadsvärdering och justerat substansvärde

**ALM Equity värderar sina innehav kvartalsvis. Onoterade koncerninnehav värderas externt av PwC. Svenska Nyttobostäder AB (publ) och Aros Bostadsutveckling AB (publ) är börsnoterade bolag där värdena utgår från börskurserna per aktuell bokslutsdag. Klöver AB värderas till andelen av redovisat eget kapital.**

Marknadsvärdet fördelas på ALM Equitys aktieägare enligt följande: 1,3 Mdkr till preferensaktieägarna och 5,4 Mdkr till stamaktieägarna. Det motsvarar ett justerat substansvärde per stamaktie om 508 kr. Aktiekursen uppgick per 31 mars 2023 till 494 kr per stamaktie. Sedan föregående kvartal har ALM Equitys aktieägare fått utdelning motsvarande 30 Mkr och marknadsvärdet har minskat med 0,5 Mdkr.

## Kommentarer värdeförändringar

Kvartalets negativa effekt på marknadsvärdet hänförs huvudsakligen till att börsvärdet på Svenska Nyttobostäder har minskat med 0,4 Mdkr sedan föregående kvartal. Bedömningen är att rådande konjunkturläge, förändrade marknadsförutsättningar och större osäkerhet kring tillgångars värden fortsätter att driva på nedgången. Framför allt är det avkastningskrav, räntor och kapitalstruktur som får effekter. Det redovisade värdet uppgår till 1,7 Mdkr, vilket skiljer sig mot aktuellt börsvärde som per 31 mars 2023 uppgick till 2,5 Mdkr varav ALM Equitys andel var 1,0 Mdkr. Det redovisade värdet försvaras istället av en diskonterad kassaflödesmodell för den framtida verksamheten vilket motsvarar en snittkurs om cirka 56 kr per aktie. Efter kvartalets slut har utbyteserbjudandet för utskiftande av preferensaktiestrukturen genomförts samt förändringar i avtalen mellan Svenska Nyttobostäder och ALM Småa Bostad, mer information om förväntade effekter på sida 12 och i not 4.

Innehavet i Aros Bostad inkluderar både aktierna och konvertiblerna som värderas till börskurs per bokslutsdagen. Värdet på Aros Bostad inkluderar värden för konvertibler avseende kommande leveranser vilka därmed också exkluderats från ALM Småa Bostad. Börsvärdet på Aros Bostad har gått ned med 0,1 Mdkr i förhållande till börsvärdet per årsskiftet till följd av att delar av aktieinnehavet avyttrats och att börskursen på bokslutsdagen den 31 mars 2023 stod i 39,40 kr per aktie kontra 40,90 kr per aktie vid årsskiftet. Det redovisade värdet för ALM Equitys aktier uppgår till 0,6 Mdkr och för utgivna konvertiblerna till 0,2 Mdkr.

Innehavet i Klöver AB är värderat till bokfört eget kapital justerat för ännu ej betalda ovillkorade aktieägartillskott vilket är detsamma som redovisat aktievärde om 3,1 Mdkr. Om avsiktsförklaringen mellan den internationella investeraren och Klöverns delägare genomförs, avyttras först 25 procent av innehavet i Klöver AB och därefter kommer investeraren, genom gradvisa tillskott upp till 3 Mdkr, att finansiera den fortsatta uppbyggnaden av bolaget. Genomförs affären kommer ALM Equitys ägarandel minska vartefter tillskott i så fall sker.

Mdkr	2023-03-31	2022-12-31	2022-09-30	2022-06-30	2022-03-31
ALM Småa Bostad	0,3	0,3	1,9	2,1	6,4
2xA Entreprenad	0,5	0,5	1,0	1,1	1,3
Svenska Nyttobostäder	1,0	1,4	1,7	2,6	3,1
Klöver AB	3,1	3,1	3,6	3,8	–
Aros Bostad	1,0	1,1	–	–	–
Övriga tillgångar	0,8	0,8	1,8	1,9	1,9
<b>Summa marknadsvärde</b>	<b>6,7</b>	<b>7,2</b>	<b>10,0</b>	<b>11,5</b>	<b>12,7</b>

Ovan angivna värden är bedömda marknadsvärden för att synliggöra verkliga värden i ALM Equitys verksamheter, det motsvarar inte redovisade värden. Värderingen genomförs kvartalsvis av PwC, för definition se sidan 26.

## Nya benämningar

I fjärde kvartalet 2022 justerade ALM Equity sin rapportstruktur genom att frångå affärsområdesstrukturen till att utgå från bolagsportföljen. För att tydliggöra hur värden i koncernen hänger ihop med de större innehaven är även marknadsvärderingen omfördelad på bolagen. Mer information och redovisade värden för respektive presenterat innehav återfinns på sidorna 6–9.



# ALM Equitys affärsmodell och bolagsportfölj

ALM Equity är en aktiv bolagsutvecklare som skapar värden genom att förvärva och förädla tillgångar till nya verksamheter och självständiga bolag.

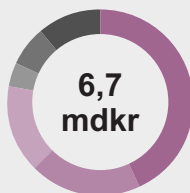
Investering och utveckling sker i bolag inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktivt ägarskap utvecklar och driver ALM Equity de initiativ som skapar maximalt värde på längre sikt. Styrkan är att snabbt kunna anpassa portföljen, agera och ställa om vid förändringar samt våga utmana och hitta nya vägar.

Investeringar görs i affärsmöjligheter och tillgångar med god tillväxtpotential där ALM Equity kan tillföra värde och verka för hållbar utveckling. Investeringarna utvärderas utifrån värde, potential och risk samt hur väl de kompletterar bolagsportföljen och bolagets aktuella strategi.

Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering av tillgångar och/eller bolag för att bygga en stabil plattform och värdegrund för att bli en självständig verksamhet med potential för börsnotering.

ALM Equity har alltid en betydande ägarandel i innehaven för att aktivt vara med på bolagens utvecklingsresa. Kapital som frigörs vid ägarspridning, börsnotering eller löpande utdelning återinvesteras i befintliga verksamheter och nya affärsmöjligheter.

Andel av bedömda marknadsvärden<sup>1)</sup>

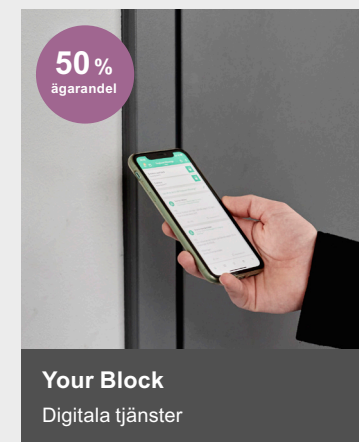


- Klöver, 47 %
- Svenska Nyttobostäder, 15 %
- Aros Bostad, 15 %
- ALM Småa Bostad, 4 %
- 2xA Entreprenad, 7 %
- Moderbolagets tillgångar, 12 %

## Rapporteringsstruktur

Rapportering utgår från bolagsportföljen och de större innehaven, vilka är verksamma inom följande områden inom fastighetsbranschen;

- Fastighetsförvaltning
- Fastighetsutveckling
- Entreprenad
- Digitala tjänster



1) För bolag med justerade substansvärden är marknadsvärderingen genomförd av PwC, definition återfinns på sida 26 och mer information om bedömt marknadsvärde på sidan 5. För noterade bolag är värderingen baserad på börsvärdet vid bokslutsdagen. Your Block är inte marknadsvärderade utan är en del av moderbolagets tillgångar.

# KLÖVERN

Klövern är ett förvaltningsbolag som utvecklar, äger och förvaltar hyresbostäder till privatmarknaden i Stockholm och Mälardalen. Klövern erbjuder ytfunktionella bostäder anpassade för framtidens hållbara livsstil.

**Nominell ägarandel:** 46 procent

**Röstandel:** 46 procent

**Redovisat aktievärde:** 3,1<sup>1)</sup> Mdkr

**Justerat substansvärde:** 8,0 Mdkr  
varav ALM Equitys del 3,1 Mdkr

**Verksamhet:** Fastighetsförvaltning

**Segment:** Intresseinnehav

1) Redovisat aktievärde justerat med skulden för tillskott till bolaget om 0,6 Mdkr.

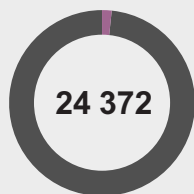
## Styrelseledamöter från ALM Equity:

Joakim Alm  
Maria Wideroth  
Johan Unger

## Bolagets största ägare:

Corem Property Group AB

## Enheter i fastighetsportföljen



- I förvaltning 420
- Under produktion 48
- Ej produktionsstartade 23 904  
varav 6 160 innehar lagakraft  
vunnen detaljplan.

Nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Antal enheter i förvaltning	420	–	420
Antal enheter i fastighetsportföljen	24 372	–	24 328
Fastighetsvärde, Mkr	8 706	–	8 482
Resultat från intressebolag, Mkr	97	–	-790

## Kvartalet i korthet

- För att optimera fastighetsportföljen och säkra en stabil finansiering av kommande åtaganden har Klövern tecknat avsiktsförklaring om att avyttra fyra fastigheter 2023 för omkring 500 Mkr.

## Händelser efter kvartalet slut

- Ägarna till Klövern har ingått en avsiktsförklaring med en internationell investerare som avser att förvärva 25 procent av aktierna i bolaget till ett värde om 1 350 Mkr samt investera upp till 3 000 Mkr vid kommande byggnationer. Affären är planerad att ingås under andra kvartalet 2023.

Bolagets verksamhet startades under andra kvartalet 2022.



Svenska Nyttobostäder är ett noterat förvaltningsbolag som äger och förvaltar nyproducerade bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen inom Stockholmsområdet. Hyresgästerna är privatpersoner, myndigheter och företag.

**Nominell ägarandel:** 44 procent

**Röstandel:** 49 procent

**Redovisat aktievärde:** 1,7 Mdkr

**Börsvärde total:** 2,5 Mdkr,  
varav ALM Equitys del 1,0 Mdkr

**Verksamhet:** Fastighetsförvaltning

**Segment:** Intresseinnehav

## Styrelseledamöter från ALM Equity:

Joakim Alm  
Fredrik Arpe

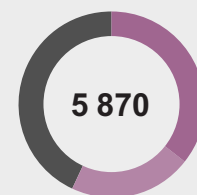
## Bolagets största ägare:

ALM Equity via dotterbolag

## Marknadsplats:

Nasdaq First North Growth Market

## Enheter i fastighetsportföljen



- I förvaltning 2 097
- Under produktion 1 260
- Ej produktionsstartade 2 513  
varav samtliga innehar lagakraft  
vunnen detaljplan.

Nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Antal enheter i förvaltning	2 097	1 822	2 003
Antal enheter i fastighetsportföljen <sup>1)</sup>	5 870	5 870	5 870
Fastighetsvärde, Mkr <sup>1)</sup>	12 343	12 791	12 495
Resultat från intressebolag, Mkr	-80	4	-9

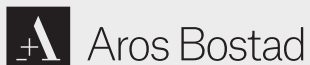
1) Inkluderar samtliga förvärvade men ej tillträdde fastigheter, där fastighetsvärdet för ej tillträdde uppskattas till ett beräknat värde vid färdigställande. Efter kvartalets slut har förändringen av leveransen från ALM Småa Bostad realiserats vilket innebär att de tillträtt de ej byggstartade byggrätterna och själva tar över utvecklingen av dem.

## Kvartalet i korthet

- En extra bolagsstämma den 22 mars beslutade att bolagets preferensaktieägare ska erbjudas att omvandla varje preferensaktie till två stamaktier, samt förändrade villkor för kommande leveranser av fastigheter från ALM Småa Bostad där de kommer erhålla stamaktier istället för preferensaktier samt att fastigheter som inte byggstartats överläts omgående som byggrätter för egen utveckling istället för färdigställda fastigheter. Mer information på sidan 12.
- Fredrik Arpe, vice vd för ALM Equity, tillträder som tillförordnad vd i Svenska Nyttobostäder efter att Tommy Johansson lämnat posten.
- Svenska Nyttobostäder justerar ned fastighetsvärden med 158 Mkr i kvartalet till följd av ökade avkastningskrav.

## Händelser efter kvartalet slut

- Anmälningssperioden för utbyteserbjudandet till bolagets preferensaktieägare löpte till 17 april och utfallet blev 82 procent, vilket motsvarar totalt 18 041 206 nya stamaktier.
- I början av maj realiserades både utbyteserbjudandet och bolaget tillträdde byggrätterna från ALM Småa Bostad. Stamaktier till säljarna av produktionsstartade fastigheter förmedlades pantsatta tills fullständig leverans har skett.



Aros Bostad är ett noterat bolag som erbjuder välplanerade bostäder av hög kvalitet som står sig över tid. Geografiskt fokus är områden med goda kommunikationer inom Storstockholm, Uppsala och Mälardalen.

**Nominell ägarandel:** 21<sup>1)</sup> procent

**Röstandel:** 20<sup>1)</sup> procent

**Redovisat aktievärde:** 0,6<sup>1)</sup> Mdkr

**Börsvärde total:** 2,5 Mdkr,  
varav ALM Equitys del 0,6 Mdkr

**Verksamhet:** Fastighetsutveckling

**Segment:** Intresseinnehav

1) Se not under Innehav Aros Bostad.

**Styrelseledamöter från ALM Equity:**

Joakim Alm

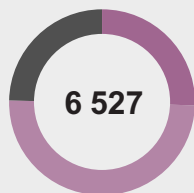
**Bolagets största ägare:**

ALM Equity via dotterbolag

**Marknadsplats:**

Nasdaq First North Growth Market

**Enheter i byggrättsportföljen  
per 2022-12-31**



- Under produktion 1 179
- Färdiga byggrätter 1 008
- Under planprocessen 3 340

Nyckeltal <sup>1)</sup>	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Antal enheter i pågående produktion	1 179	886	1 179
Antal byggrätter i projektportföljen	6 527	4 906	6 527
Bokförda projektvärden, Mkr <sup>2)</sup>	528	476	528
Resultat från intressebolag, Mkr	–	–	-4

1) Aros Bostad kom in i ALM Equitys intressegemenskap under andra halvåret av 2022, jämförelsetalen från kvartal 1 2022 är hämtade från deras tidigare rapportering. Samtidigt offentliggör de resultatet för kvartal 1 2023 efter ALM Equity, därav är siffrorna hämtade från bolagets föregående rapport.

2) Bokförda projektvärden avser pågående arbeten och projektfastigheter.

#### Kvartalet i korthet

- Bolaget har tillsatt flertalet centrala tjänster såsom vice vd/COO, CFO, finans- och transaktionschef samt chefjurist. Samtliga befattningar ingår i bolagets ledningsgrupp.
- ALM Equity har avyttrat 400 000 stamaktier och 690 000 preferensaktier i Aros Bostad under kvartalet.

#### Händelser efter kvartalet slut

- ALM Equity beslutade på en extra bolagsstämma den 10 maj att dela ut stamaktier i Aros Bostad till de egna stamaktieägarna. Mer info på sida 12.

#### Innehav Aros Bostad

<b>Genomförd leverans</b>	Stamaktier: 9 542 470	
	Preferensaktier B: 2 263 161	21 %
	Konvertibler: 5 462 076	28 %
<b>Kommande leverans</b>	Konvertibler: 4 791 771	33 %

Konvertiblerna speglar stamaktien och ger rätt angivet antal stamaktier vid påkallande. Efter kommande konvertering av bokförda konvertibler uppgår ägarandelen till 28 procent. Efter fullständigt frånträde uppgår ALM Equitys andel till 33 procent motsvarande ett värde som bedöms uppgå till 1,0 Mdkr.



ALM Småa Bostad är ett bolag med fokus på större stadsutvecklingsprojekt som genom fyra varumärken erbjuder ett brett utbud av bostäder med service och kommersiella inslag i kommunikationsnära lägen.

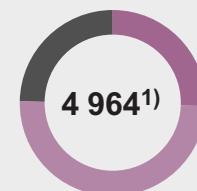
**Nominell ägarandel:** 100 procent

**Justerat substansvärde:** 0,3 Mdkr

**Verksamhet:** Fastighetsutveckling

**Segment:** Koncerninnehav

#### Enheter i byggrättsportföljen



- Under produktion 1 271
- Färdiga byggrätter 2 475
- Under planprocessen 1 218

1) Varav 1 054 enheter avser har sålts till Aros Bostad men ännu ej tillträtts.

Nyckeltal <sup>1)</sup>	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec <sup>2)</sup>
Nettoomsättning, Mkr	237	736	6 609
Rörelseresultat, Mkr	7	51	1 422
Rörelsemarginal, %	3	7	22
Balansomslutning, Mkr	6 524	8 713	6 258
Eget kapital, Mkr	3 436	2 453	3 417
Försäljningsgrad, %	99	97	100
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 548	4 011	1 493
Pågående bostadsprojekt, Mkr	2 223	2 573	2 214

1) Enligt segmentsredovisningen där projektresultat är omräknat till en successivmodell som följer värdeutvecklingen utifrån upparbetade kostnader och försäljning.

2) Presenterade siffror för helåret 2022 är justerade till följd av omdisponeringen i rapporteringen av segmentet.

#### Kvartalet i korthet

- Bolagets kvarvarande leveranser till Svenska Nyttobostäder förändras i enlighet med beslut på Svenska Nyttobostäder extra bolagsstämma den 22 mars 2023. Det innebär att betalning sker i stamaktier istället för preferensaktier samt att de nio projekt som inte byggstartats säljs över omgående som byggrätter istället för att tillträdas senare som färdigställda fastigheter. De projekt som är under produktion färdigställs i enlighet med tidigare upplägg med undantag hur köpeskillingen erläggs. Samtidigt säljs ytterligare tre projekt med byggrätter omgående över till marknadsmässigt pris. Mer info på sidan 12.

#### Händelser efter kvartalet slut

- ALM Småa Bostad har frånträtt de tolv byggrättsprojekt som omfattades av extra bolagsstämmans beslut. Bolaget kommer att tillhandahålla tjänster till marknadsmässiga villkor för att bistå Svenska Nyttobostäder i projektutvecklingen av de byggrätter som övergått. Mer info på sida 12.





2xA Entreprenad erbjuder totalentreprenad vid ny, till- eller ombyggnationer av fastigheter, liksom andra entreprenadtjänster i specifika delar av fastighetsprojekt. En samarbetspartner som ritar, optimerar, effektiviserar och uppför både små och stora projekt.

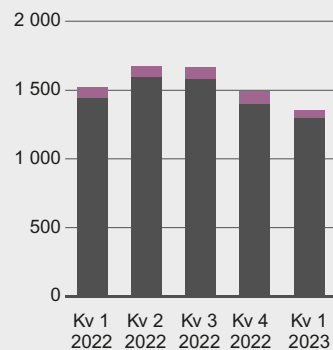
**Nominell ägarandel:** 80 procent

**Justerat substansvärde:** 0,5 Mdkr, varav ALM Equitys del 0,5 Mdkr

**Verksamhet:** Entreprenad

**Segment:** Koncerninnehav

#### Enheter i produktion vid kvartalets utgång



- Småhus
- Flerbostadshus

Nyckeltal <sup>1)</sup>	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr	196	278	1 136
Rörelseresultat Mkr	12	13	77
Rörelsemarginal, %	6	5	7
Balansomslutning, Mkr	1 489	1 844	1 726
Eget kapital, Mkr	1 455	13	1 442
Orderingång, Mkr	416	–	257
Orderstock, Mkr	499	1 120	523
Antal byggstartade enheter	–	21	186
Antal färdigställda enheter	132	451	650

1) Tabellen visar 2xA koncernens totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel uppgår till 80 procent. 20 procent av aktierna avyttrades under tredje kvartalet 2022 och i samband med det har tidigare skuld till ALM Equity tillskjutits som aktieägartillskott.

#### Kvartalet i korthet

- 2xA Entreprenad arbetar för att bredda sin kundbas och sitt erbjudande genom att bearbeta den externa marknaden.



Your Block är en mobil plattform med syfte att förenkla kommunikation och samarbete i företag, föreningar och boenden. Plattformen erbjuder kostnadseffektiva och användarvänliga tjänster för digital gemenskap, delningsekonomi och styrning av digitala accesser i fastigheter.

**Nominell ägarandel:** 50 procent

**Justerat substansvärde:** Bolaget är ej marknadsvärderat.

**Verksamhet:** Digitala tjänster

**Segment:** Koncerninnehav

#### Antal användare



Varav 38 procent till ALM Equity-koncernen per första kvartalet.

Nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Antal användare av app	14 150	13 300	14 050
Antal användare i fastigheter med digitala lås	1 800	1 400	1 670
Antal dörrar med digitala lås	575	475	555
Antal fastigheter med digitala lås	10	7	9

#### Kvartalet i korthet

- Utvecklingen fortskrider om än i saktare takt till följd av en lägre aktivitet på nyproduktionsmarknaden.

# Finansiell information

## Kvartalets resultat

Resultatet för kvartalet uppgick till -84 (274) Mkr, perioderna är inte jämförbara till följd av stora engångsposter och förändrad struktur.

Resultat från intressebolag uppgår till -1 Mkr varav intressebolaget Klöver ger en positiv resultateffekt om 97 Mkr till följd av framför allt positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen. Samtidigt medför resultatandelen från intressebolaget Svenska Nyttobostäder ett negativt resultat om 80 Mkr till följd av nedjusterade fastighetsvärden i kvartalet. Vidare påverkas denna post av negativa resultat från försäljning av aktier i Aros Bostad om 18 Mkr.

ALM Småa Bostad har färdigställt och lämnat över ett projekt till slutkund vilket medfört en resultateffekt om 13 Mkr.

## Tillgångar och eget kapital

### Tillgångar

Per 31 mars 2023 hade ALM Equity tillgångar till ett bokfört värde om 11 474 (13 329) Mkr, där andelar i intressebolag står för 6 209 Mkr varav de stora posterna hänförs till Svenska Nyttobostäder om 1 719 Mkr, Klöver om 3 670 Mkr och Aros Bostad om 754 Mkr inkluderat det verkliga värdet för konvertiblerna som uppgår till 223 Mkr.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 1 536 (4 031) Mkr och pågående bostadsprojekt uppgick till 1 848 (2 001) Mkr där förändringarna framför allt kommer från att stora delar av bygggrättsportföljen avyttrats till Klöver och Aros Bostad under 2022. Tillgångarna återfinns nu i värdena för intressebolagen.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter är lägre än motsvarande period föregående år, 103 (146) Mkr. I förhållande till föregående år, där lagerförsäljningar gick bra innan marknaden svalnade, har försäljningen i första kvartalet 2023 gått i långsammare takt.

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 667 (7 217) Mkr med en soliditet om 49 (54) procent där förändringen mot jämförelseperioden i huvudsak kommer från nedjusterade värden i intressebolaget Svenska Nyttobostäder, effekter från transaktionerna avseenden Klöver och Aros Bostad. En del av finansieringen inom ALM Småa Bostad sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten. Externa kapitaltillskott där investerare bidragit med preferenskapital uppgår till totalt 1 312 (1 811) Mkr. Preferenskapitalet har vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

## Skulder

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen från kreditinstitut till 4 128 (4 391) Mkr varav 2 200 Mkr avser obligationslånen upptagna i moderbolaget varav 600 Mkr förfaller 31 december 2023. Bolaget arbetar med alternativ för refinansiering. Den finansiering som specifikt kopplas till fastigheter och projekt är framför allt i form av kort projektfinansiering under uppförande.

## Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 971 (1 747) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var -102 (-207) Mkr.

Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs-, drifts- och projektkalkyler.

Likviditetsflödet inom ALM Equity kan variera avsevärt mellan kvartalen i samband med transaktioner. Vid perioder av överlikviditet investeras likviditet i projekt, används för att amortera banklån eller placeras på ett sådant sätt att det snabbt kan omvandlas till likvida medel vid behov. All projektfinansiering är i huvudsak kortfristig då den löpande omförhandlas.

Räntan på skulder till kreditinstitut var per den 31 mars 2023 i spannet 5,11–10,16 procent med en genomsnittsränta på 6,27 procent. Det finns tre utestående obligationslån om totalt 2 200 Mkr.

De två första om 600 Mkr vardera löper med en ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent. Lånen har slutförfall 2023-12-31 respektive 2025-06-15. Det tredje obligationslånet om 1 000 Mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 6,50 procent och har slutförfall 2026-06-17.

## Moderbolaget

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -58 (-43) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 599 (867) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 3 189 (1 873) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 607 (3 146) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 50 (53) procent.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

ALM Equity strävar efter att ha en begränsad finansiell risk. ALM Equitys mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk.

#### Finansiering och likviditet

De förändrade omvärldsfaktorerna driver fortsatt på inflation och räntenivåer vilket innebär att finansieringskostnaderna ökar samtidigt som aktiviteten på obligationsmarknaden minskar. För ALM Equity förfaller en obligation om 600 Mkr den 31 december 2023 där bolaget överväger att refinansiera delar av obligationsfinansieringen. För portföljbolagen kommer finansiering och refinansiering behöva hanteras till högre räntenivåer och med krav på större tillskott av eget kapital utifrån de nya förutsättningarna på finansmarknaden.

Under de senaste åren har omformningen av ALM Equity medfört att en stor del av fastighetstillgångarna nu ligger via aktier i noterade eller onoterade intressebolag. Med innehaven kommer likviditetspåverkan av strategiska transaktioner bli än mer väsentliga än tidigare.

#### Fastighetsutvecklings- och Entreprenadverksamheter

Prisökningar, höga finansieringskostnader, energikris och restriktiva kreditgivare är ett faktum och riskerar att förbli så en tid framöver innan omvärldsläget stabiliserar sig.

Inom entreprenad- och fastighetsutvecklingsverksamheter medför det att projekt behöver bearbetas och i många fall skjutas på framtiden. Möjligheter att föra vidare kostnadsökningar i värdekedjan beror på vilket skede ett projekt befinner sig i, avtalsform, vilken målgrupp som finns och hur pass prisvärda och attraktiva bostäder som levereras. Överlag bedöms det finnas goda möjligheter att föra över ökade priser eller ta del av ökat värde till följd av högre hyresnivåer för portföljbolagens typ av projekt.

#### Fastighetsförvaltningsverksamheter

Fastighetsförvaltningsverksamheter har under året fått högre räntekostnader samt drift- och underhållskostnader. Risken för ytterligare ökning kvarstår. I ALM Equitys bolagsportfölj är det intressebolaget Svenska Nyttobostäder och Klöver som har denna typ av verksamhet.

Bestånden inom de båda intressebolagen Svenska Nyttobostäder och Klöver består i huvudsak av nyproducerade bostäder med låg energiförbrukning. De har ett stort inslag av bostäder som kommer färdigställas under kommande år. För nyproduktion finns förutsättningar att föra över högre produktionskostnader till slutkund i form av hyressättning, vilket inte är möjligt i äldre hyresbestånd. Det finns dock en risk att hyresgästerna saknar betalningsvilja eller förmåga att absorbera en högre hyra på nyproducerade bostäder oavsett vad hyreslagstiftningen tillåter. Då de kommande bestånden till allra största del är yteffektiva bostäder i goda kommunikationslägen i Stockholm minskar risken. Inom Svenska Nyttobostäder följer en stor del av totala hyresvärdet antingen KPI eller har en fast uppräknings, varav en majoritet av dessa följer KPI helt. Det och det faktum att en stor del av driftskostnaderna faktureras direkt till kund, minskar påverkan.

Utöver att ränteläget innebär dyrare finansiering, har klimatet på finansmarknaden blivit mer restriktivt, vilket innebär en risk för ytterligare ökade finansieringskostnader och minskad tillgång på kapital. För att minska risken utvärderar bolagen kontinuerligt olika finansieringskällor.

#### Värden på intressebolag

Osäkerheten kring hur värdering av tillgångar ska ske när jämviktsläget inte satt sig kvarstår, då både köpare och säljare agerar ängsligt på marknaden. ALM Equity följer utvecklingen och har medvetet valt att beakta den osäkerhet som råder på marknaden avseende tillgångarnas redovisade värde.

Innehavet i Svenska Nyttobostäder skrevs ned under 2022 till följd av de förändrade omvärldsfaktorerna. ALM Equitys fortsatta bedömning är att bolaget är en långsiktigt värdeskapande tillgång med en välpositionerade fastighetsportfölj med goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar. Inga ytterligare nedskrivningsbehov har identifierats per kvartalsskiftet.

Innehavet i Klöver värderas till den faktiska andelen av eget kapital i bolaget. Om affären med den internationella investeraren genomförs, där denne förvärvat 25 procent av innehavet och inför kommande byggstartar investerar upp till 3 000 Mkr, kommer andelen att spädas ut. Det finns inga indikationer på nedskrivningsbehov per kvartalsskiftet.

Innehavet i Aros Bostad är bokförd till ett anskaffningsvärde motsvarande börskurserna den 31 oktober 2022 och inga indikationer finns på nedskrivningsbehov i kvartalet.

Samtliga innehav och deras tillgångar anses ha goda förutsättningar till ökade värden i ett stabilare läge där ränte- och kapitalmarknaden normaliseras.

Mer information om risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2022, på sidorna 45–52 och i not 30 på sidorna 91–92.



### Transaktioner med närstående

Information kring närstående transaktioner återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2022, not 36 på sidan 95.

### Konsulttjänster och skuld Klöver

Under 2022 tillträdde Klöver AB cirka 11 000 byggrätter i enlighet med det avtal som ingåtts mellan bolaget och ALM Equity. Parterna har upprättat en överenskommelse att till marknadsmässiga villkor hyra personal från varandra under en övergångsperiod. Under första kvartalet 2023 har ALM Equity köpt tjänster för totalt 1,3 Mkr och sålt tjänster om 1 Mkr. Utöver det har ALM Equity en utestående skuld till Klöver om 600 Mkr som värderats till 571 Mkr enligt IFRS 9.

### Transaktion Aros Bostad

Under 2022 förvärvade Aros Bostadsutveckling AB (publ) en projektportfölj om cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity. Drygt en tredjedel frånträdde samma år, resterade del övergår när de avtalsmässiga förutsättningarna infaller. Köpeskillingen betalades genom en appor-temission där ALM Equity innehar indirekt 9 542 470 stamaktier och 2 263 161 preferensaktier i Aros Bostad genom koncernbolag, vilket motsvarar cirka 20,9 procent av aktiekapitalet och 20,1 procent av rösterna i Aros Bostad. ALM Equity innehar även indirekt 5 462 076 konvertibler som kan konverteras till stamaktier i Aros Bostad.

En extra bolagsstämma den 10 maj 2023 beslutade om sakutdelning av 1 071 499 stamaktier i Aros Bostad, motsvarande cirka 1,9 procent av det totala antalet stamaktier i Aros Bostad och cirka 11,2 procent av ALM Equitys indirekta innehav av stamaktier i bolaget. Sakutdelningen sker med en stamaktie i Aros Bostad för varje fullt antal av tio innehavda stamaktier i ALM Equity, motsvarande en utdelning om cirka 3,73 kronor per aktie beräknat utifrån Aros Bostads stängningskurs om 37,30 kronor per stamaktie den 19 april 2023, totalt cirka 40 miljoner kronor. ALM Equitys styrelse kommer fastställa avstämningsdag för rätten att erhålla aktier i Aros Bostad samt vidta de justeringar av beslutet som kan krävas för genomförande och registrering av utdelningen hos Euroclear och Bolagsverket.

### Ändrad kapitalstruktur Svenska Nyttobostäder

Svenska Nyttobostäder beslutade på extra bolagsstämman den 22 mars 2023 att anta förslaget att ändra deras kapitalstruktur och finansieringsmodell, vilket initierats av ALM Equity tillsammans med andra delägare. Förändringen innebär att befintliga preferensaktieägare har erbjudits att konvertera sina preferensaktier till stamaktier, där en preferensaktie ger rätt till två stamaktier, och att investerarnas åtagande om tillskott för kommande fastigheter sker i form av stamaktier i stället för preferensaktier. Anmälningens period för utbyteserbjudandet löpte mellan 3 – 17 april och anslutningsgraden blev 82 procent, motsvarande totalt 18 041 206 nya stamaktier som ersatt 9 020 603 preferensaktier.

### Förändrade förvärsavtal Svenska Nyttobostäder

Den extra bolagsstämman den 22 mars beslutade även om förändrade villkor för de avtalade leveranserna ALM Småa Bostad har till Svenska Nyttobostäder. Tretton bygggrätsprojekt har sålts över till Svenska Nyttobostäder som byggrätter istället för som färdigställda fastigheter i enlighet med de ursprungliga förvärsavtalen. Betalningen skedde i form av nyemitterade stamaktier till ett värde om cirka 1 270 Mkr. De fastigheter som är under pågående produktion kommer att färdigställas enligt tidigare upplägg med skillnaden att de har omgående emitteras stamaktier om cirka 963 Mkr, motsvarande 35 procent av det sedan tidigare överenskomna överförsäljningsvärdet, som ett förskott till säljarna som pantsatts tills leveranserna är fullgjorda.

Baserat på stängningskursen 2023-04-28 beräknas transaktionen tillsammans med utbyteserbjudandet preliminärt medföra en negativ resultateffekt om 93 Mkr för ALM Equity. Det egna kapitalet beräknas minska med cirka 800 Mkr efter att sakutdelningar av ej pantsatta stamaktier genomförts. Soliditeten minskar till cirka 43 procent. Den förväntade förändringen av eget kapital består i huvudsak av utdelningar till delägare som investerat kapital i projekten. Detta kapital har varit del av ALM Equitys totala egna kapital sedan projekten förvärvades och delas ut vid projektavsluten.

Efter den riktade emissionen och utbytesförfarandet kommer ALM Equity ha en ägarandel i Svenska Nyttobostäder om cirka 39 procent.

### Kreditfacilitet Svenska Nyttobostäder

Svenska Nyttobostäder avser att göra en företrädesemission av stamaktier om cirka 250 Mkr. Företrädesemissionen beslutas om på årsstämman den 15 maj och förväntas äga rum i maj/juni. Tills denna har genomförts har en kreditfacilitet satts upp med ett dotterbolag till ALM Equity uppgående till ett rambelopp om 80 Mkr varav 30 Mkr har utbetalats under första kvartalet.

### Tillförordnad vd i Svenska Nyttobostäder

Mot bakgrund av de förändringar Svenska Nyttobostäder stod inför, lämnade Tommy Johansson posten som vd i bolaget den 31 januari. Fredrik Arpe, vice vd i ALM Equity, tillträdde omgående som tillförordnad vd för bolaget och tog därmed tjänstledigt från sin anställning i ALM Equity. Han kvarstår som styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder och bolagets styrelse kommer under våren diskutera en mer långsiktig lösning.

### Avsiktsförklaring om ny delägare i Klöver

Den 3 april 2023 ingick ALM Equity tillsammans med de andra delägarna i Klöver en avsiktsförklaring med en internationell investerare som avser att förvärva 25 procent av aktierna i Klöver, till ett värde om cirka 1 350 Mkr. Därtill avser investeraren att investera upp till 3 000 Mkr genom nyemissioner, för att finansiera byggnationer av planerade projekt. Totalt beräknas ägarandelen uppgå till cirka 51 procent och affären är planerad att ingås under andra kvartalet 2023.

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023 jan–mar	2022 jan–mar	2022 jan–dec
	1, 2			
Nettoomsättning		266	895	6 902
Produktions- och driftskostnader		-253	-761	-5 175
<b>Bruttoresultat</b>		<b>13</b>	<b>134</b>	<b>1 727</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-24	-32	-121
Resultat från andelar i dotterföretag		–	–	-14
Resultat från andelar i intresseföretag		-1	3	-2 304
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12</b>	<b>105</b>	<b>-712</b>
Finansiella intäkter		3	1	8
Finansiella kostnader		-64	-51	-212
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-73</b>	<b>55</b>	<b>-916</b>
Orealiserade värdeförändringar	3	-8	261	257
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-81</b>	<b>316</b>	<b>-659</b>
Skatt		-3	-42	83
<b>Periodens resultat</b>		<b>-84</b>	<b>274</b>	<b>-576</b>
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat		–	–	–
<b>Periodens övriga totalresultat</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>		<b>-84</b>	<b>274</b>	<b>-576</b>

Belopp i Mkr	Not	2023 jan–mar	2022 jan–mar	2022 jan–dec
<b>Årets resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare		-79	134	-717
Innehav utan bestämmande inflytande		-5	140	141
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare		-79	134	-717
Innehav utan bestämmande inflytande		-5	140	141
<b>Resultat per aktie</b>				
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-10,19	9,80	-78,63
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-10,19	9,73	-78,63
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 715	10 630	10 715
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		14 330	14 224	14 330
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 715	10 630	10 644
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 715	10 709	10 644

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1, 2			
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella tillgångar		20	18	19
Maskiner och inventarier		4	4	5
Förvaltningsfastigheter		92	94	92
Förvaltningsfastigheter under uppförande		–	1 073	–
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		45	51	45
Nyttjanderättstillgångar		29	58	29
Andelar i intressebolag	4,7	6 209	3 340	6 295
Övriga anläggningstillgångar		–	1	–
Uppskjuten skattefordran		1	6	1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 400</b>	<b>4 645</b>	<b>6 486</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Exploateringsfastigheter	5	1 536	4 031	1 478
Pågående bostadsprojekt	6	1 848	2 001	1 831
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		103	146	108
Pågående arbeten för annans räkning		2	3	4
Övriga kortfristiga fordringar		614	756	538
Likvida medel		971	1 747	1 073
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 074</b>	<b>8 684</b>	<b>5 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 474</b>	<b>13 329</b>	<b>11 518</b>

Belopp i Mkr	Not	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital inklusive minoritetens andel</b>		<b>5 667</b>	<b>7 217</b>	<b>5 756</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande obligationslån	7	1 600	2 200	1 600
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	8	428	428	427
Övriga långfristiga skulder		581	13	578
Leasingskuld		21	51	28
Uppskjuten skatteskuld		77	304	74
Övriga avsättningar		16	28	19
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 723</b>	<b>3 024</b>	<b>2 726</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	8	600	–	600
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	8	1 500	1 763	1 425
Efterställda räntebärande reverslån	8	230	330	228
Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande		754	995	783
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 084</b>	<b>3 088</b>	<b>3 036</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>11 474</b>	<b>13 329</b>	<b>11 518</b>
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>810</i>	<i>1 206</i>	<i>786</i>



## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Rörelseresultat		-12	105	-712
Ej kassaflödespåverkande poster	9	1	6	647
Erhållen ränta		3	1	8
Erlagd ränta		-64	-51	-212
Betald skatt		-	-	-16
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>		<b>-72</b>	<b>61</b>	<b>-285</b>
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-58	-159	-20
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-17	149	-480
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter		6	46	84
Ökning/minskning rörelsefordringar		-77	-119	51
Ökning/minskning rörelseskulder		-29	383	262
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-247</b>	<b>361</b>	<b>-388</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-	-59	-61
Avyttring av dotterbolag		-	-	-354
Förvärv/avyttring finansiella anläggningstillgångar		65	-213	-226
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>65</b>	<b>-272</b>	<b>-641</b>

Belopp i Mkr	Not	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagna lån		209	213	1 176
Amorterade lån		-131	-486	-884
Externa aktieägartillskott		25	6	40
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader		-	-	17
Utdelningar från intressebolag		7	1	4
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-30	-30	-120
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-85
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>80</b>	<b>-296</b>	<b>148</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>				
Likvida medel vid periodens början		1 073	1 954	1 954
Likvida medel vid periodens slut		971	1 747	1 073

**Rapport över förändring eget kapital i sammandrag**

Belopp i Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	<b>5 756</b>	<b>7 154</b>	<b>7 154</b>
Resultat för perioden	-84	274	-576
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-84</b>	<b>274</b>	<b>-576</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Lämnad utdelning	-30	-30	-120
Nyemissioner	-	-	-
Teckningsoptioner	-	1	18
Emissionskostnader	-	-	-
Ovillkorade aktieägartillskott	25	3	25
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-185	-745
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-5</i>	<i>-211</i>	<i>-822</i>
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>5 667</b>	<b>7 217</b>	<b>5 756</b>

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 jan–mar	2022 jan–mar	2022 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-6	-6	-30
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>	<b>-30</b>
Resultat koncernbolag	–	–	-229
Finansnetto	-52	-37	-163
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-58</b>	<b>-43</b>	<b>-422</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-58</b>	<b>-43</b>	<b>-421</b>
Skatt	–	–	–
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-58</b>	<b>-43</b>	<b>-421</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernbolag	474	15	474
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>474</b>	<b>15</b>	<b>474</b>
Kortfristiga fordringar m.m.	4 143	5 079	4 095
Likvida medel	599	867	740
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 742</b>	<b>5 946</b>	<b>4 835</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 216</b>	<b>5 961</b>	<b>5 309</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>2 607</b>	<b>3 146</b>	<b>2 696</b>
Långfristiga räntebärande obligationslån	1 600	2 200	1 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 600</b>	<b>2 200</b>	<b>1 600</b>
Kortfristiga räntebärande obligationslån	600	–	600
Övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder	409	615	413
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 009</b>	<b>615</b>	<b>1 013</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>5 216</b>	<b>5 961</b>	<b>5 309</b>



# 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 2022 på sidorna 69–74.

Markanvisningar ligger utanför balansräkningen. De är avtalsmässigt att betrakta som optioner fram tills ett exploateringsavtal skrivs på varefter affären blir tvingande och redovisas under eventalförpliktelser.

### Nya standarder från och med 2023

Från och med 1 januari 2023 ska ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas där koncernen ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper istället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Bolaget bedömer att ändringen inte får någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IASB har även publicerat ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samtidigt som det införs nya upplysningskrav för skulder förenade med kovenanter med ikraftträdande år 2024 som dock inte godkänts ännu. Bolaget avser att under kommande räkenskapsår analysera vilka effekter ändringarna kan få på koncernens finansiella rapporter.

Ändringar i IAS 12 Inkomstskatter tillämpas från 1 januari 2023 medförande begränsningar av undantaget för initial redovisning av temporära skillnader för de fall då transaktioner ger upphov till lika stora skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader. Bolaget bedömer att ändringen inte får någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

De nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

## Not 2. Segmentsredovisning

ALM Equity AB (publ) är en bolagsutvecklare inom fastighetsbranschen som skapar värden genom att förvärva, förädla och investera i tillgångar som blir till nya verksamheter och självständiga bolag. Innehaven i bolagsportföljen per 31 mars 2023 omfattar verksamheter inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, entreprenad och digitala tjänster.

ALM Equity tydliggjorde rollen som bolagsutvecklare under 2022 genom att i rapportering och presentationer sätta fokus på bolagsportföljen och dess väsentliga innehav. Under första kvartalet 2023 beslutade bolaget att även omarbeta segmentspresentationen för att anpassas till den nya rollen och hur verksamheten baserat på den följs upp. Utgångspunkten är att det finns ett huvudsegment som är Bolagsutveckling. I tabellerna i denna not presenteras huvudsegmentet fördelat utifrån koncern- respektive intresseinnehav med specifikation över intäkts- och kostnadskategorier väsentliga för den totala uppföljningen i koncernverksamheterna.

För mer information om de större innehavens specifika rapportering så presenteras de väsentliga utdragen för respektive bolag på sidorna 6-9. För att underlätta koppling mellan bolagen och segmentet så har bolagen angivna taggar för verksamhet och segment så koppling kan ske till tidigare segmentsrapportering och nedan tabeller. Övergripande information om ALM Equitys verksamhet finns på sidorna 7–9 i årsredovisningen för 2022.

### Justeringar i segmentsredovisningen

Uppföljning sker utifrån koncernens och intressebolagens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapande sker över tid i bolag med verksamheter inom fastighetsutveckling såsom ALM Småa Bostad och Aros Bostad. För koncernbolaget ALM Småa Bostad innebär det att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv vinstavräkning beräknas utifrån färdigställandegrad och avtal med slutkund i segmentet vilket medför att resultatet redovisas successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet redovisas vid färdigställande.

För intressebolaget Aros Bostad justeras resultatandelen från intressebolaget i segmentet till att utgå från deras segmentsredovisning enligt senast kända rapporteringen där de också tillämpar en successiv vinstavräkningsmetod efterhand projekten färdigställs. Mer information kring deras rapportering återfinns på deras hemsidan [www.arosbostad.se](http://www.arosbostad.se).

### Information om presenterade tabeller

I efterföljande tabeller har ALM Equitys huvudsegment fördelats utifrån hur bolaget arbetar och följer upp de olika innehaven och deras verksamheter baserat på insyn och styrningsmodell. Segmentstabellerna för 2022 är omdisponerade för att möjliggöra jämförelsen för läsaren.

*Avseende omdisponeringen gäller följande:*

- Det som tidigare benämndes Entreprenad ingår nu till största del i kolumnen 2xA Entreprenad, resterande i Övriga Koncerninnehav under Koncerninnehav.
- Kolumnen 2xA Entreprenad visar 2xA koncernens totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel uppgår till 80 procent.
- Det som tidigare benämndes Digitala tjänster ingår nu i kolumnen Övriga Koncerninnehav under Koncerninnehav.
- Det som tidigare benämndes Fastighetsutveckling fördelas nu så att underkoncernen som äger intressebolaget Aros Bostad återfinns under Intresseinnehav och ALM Småa Bostad under Koncerninnehav.
- Det har även skett viss omfördelning mellan Koncern Generell och Övriga Koncerninnehav under Koncerninnehav.
- Kolumnen Koncern Generell innefattar moderbolaget och övergripande koncernjusteringarna.

## Not 2. Segmentsredovisning, forts.

### Resultatuppföljning januari – mars 2023

Belopp i Mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav							
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncerninnehav	Intresseinnehav	Koncern Generell			
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	232	–	–	–	0	232	-38	194
Avtalsintäkter entreprenad	–	34	62	–	-31	65	–	65
Leasingintäkter	3	–	1	–	–	4	–	4
Övriga intäkter	1	–	1	1	0	3	–	3
Koncerninterna intäkter	1	162	18	–	-181	–	–	–
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>237</b>	<b>196</b>	<b>82</b>	<b>1</b>	<b>-212</b>	<b>304</b>	<b>-38</b>	<b>266</b>
Kostnader fastighetsutveckling	-221	–	–	–	5	-216	27	-189
Kostnader entreprenad	–	-29	-24	–	–	-53	–	-53
Drift- och förvaltningskostnader	-5	–	–	–	–	-5	–	-5
Övriga produktions- och driftkostnader	-3	–	-2	-1	0	-6	–	-6
Koncerninterna kostnader	7	-147	-49	-1	190	–	–	–
<b>Totala produktions- och driftkostnader</b>	<b>-222</b>	<b>-176</b>	<b>-75</b>	<b>-2</b>	<b>195</b>	<b>-280</b>	<b>27</b>	<b>-253</b>
Försäljnings- och admin.kostnader	-8	-8	-11	–	6	-21	–	-21
Avskrivningar	–	–	-1	–	-2	-3	–	-3
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1	–	-1	–	-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>-5</b>	<b>-2</b>	<b>-13</b>	<b>-1</b>	<b>-11</b>	<b>-12</b>
Finansiella intäkter	2	1	0	–	0	3	–	3
Finansiella kostnader	-4	–	0	-8	-52	-64	–	-64
Orealiserade värdeförändringar	–	–	–	-8	–	-8	–	-8
Bokslutsdispositioner och skatt	-3	–	–	–	–	-3	–	-3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>-5</b>	<b>-18</b>	<b>-65</b>	<b>-73</b>	<b>-11</b>	<b>-84</b>
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	2	-2	0	–	3	3	2	5

### Utdrag balansräkning per 2023-03-31

Belopp i Mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav							
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncerninnehav	Intresseinnehav	Koncern Generell			
Andelar i intressebolag	65	–	–	6 158	–	6 223	-14	6 209
Andra anläggningstillgångar	141	1 184	50	–	-1 184	191	–	191
Exploateringsfastigheter	1 548	–	–	–	-12	1 536	–	1 536
Pågående Bostadsprojekt	2 223	–	–	–	-239	1 984	-136	1 848
Andra omsättningstillgångar	2 345	257	1 005	75	-2 963	719	–	719
Likvida medel	202	48	39	83	599	971	–	971
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 524</b>	<b>1 489</b>	<b>1 094</b>	<b>6 316</b>	<b>-3 799</b>	<b>11 624</b>	<b>-150</b>	<b>11 474</b>
Eget kapital	3 436	1 455	279	941	-294	5 817	-150	5 667
Långfristiga skulder	273	2	27	821	1 600	2 723	–	2 723
Kortfristiga skulder	2 815	32	788	4 554	-5 105	3 084	–	3 084
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>6 524</b>	<b>1 489</b>	<b>1 094</b>	<b>6 316</b>	<b>-3 799</b>	<b>11 624</b>	<b>-150</b>	<b>11 474</b>
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	922	291	2	–	-357	858	-48	810

### Nyckeltal per 2023-03-31

Belopp i Mkr	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal %	0	-5	-5
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-9,28	-0,91	-10,19
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-9,28	-0,91	-10,19
Eget kapital per stamaktie (kr)	302,42	-9,52	292,90
Avkastning på eget kapital (%)	-1,33	-0,17	-1,50
Soliditet (%)	50	-1,00	49

## Not 2. Segmentsredovisning, forts.

### Resultatuppföljning januari – mars 2022

Belopp i Mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav							
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncerninnehav	Intresseinnehav	Koncern Generell			
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	719	–	–	–	–	719	128	847
Avtalsintäkter entreprenad	–	–	33	–	–	33	–	33
Leasingintäkter	10	–	2	–	–	12	–	12
Övriga intäkter	2	–	1	–	–	3	–	3
Koncerninterna intäkter	5	278	80	–	-363	–	–	–
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>736</b>	<b>278</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>-363</b>	<b>767</b>	<b>128</b>	<b>895</b>
Kostnader fastighetsutveckling	-646	–	6	–	1	-639	-98	-737
Kostnader entreprenad	–	-232	-99	–	330	-1	–	-1
Drift- och förvaltningskostnader	-9	–	-1	–	–	-10	–	-10
Övriga produktions- och driftkostnader	-2	–	-1	-3	-7	-13	–	-13
Koncerninterna kostnader	-1	-29	-12	–	42	–	–	–
<b>Totala produktions- och driftkostnader</b>	<b>-658</b>	<b>-261</b>	<b>-107</b>	<b>-3</b>	<b>366</b>	<b>-663</b>	<b>-98</b>	<b>-761</b>
Försäljnings- och admin.kostnader	-20	-4	-9	-1	12	-22	–	-22
Avskrivningar	-6	–	-3	–	-1	-10	–	-10
Resultat från andelar i intressebolag	-1	–	–	4	–	3	–	3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>51</b>	<b>13</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>75</b>	<b>30</b>	<b>105</b>
Finansiella intäkter	–	–	6	–	-5	1	–	1
Finansiella kostnader	-9	-6	–	-4	-32	-51	–	-51
Orealiserade värdeförändringar	261	–	–	–	–	261	–	261
Bokslutsdispositioner och skatt	-42	–	–	–	–	-42	–	-42
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>261</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>-4</b>	<b>-23</b>	<b>244</b>	<b>30</b>	<b>274</b>
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-102</i>	<i>–</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-101</i>	<i>-39</i>	<i>-140</i>

### Utdrag balansräkning per 2022-03-31

Belopp i Mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav							
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncerninnehav	Intresseinnehav	Koncern Generell			
Andelar i intressebolag	23	–	–	3 317	–	3 340	–	3 340
Andra anläggningstillgångar	1 146	1	154	–	4	1 305	–	1 305
Exploateringsfastigheter	4 011	–	–	–	20	4 031	–	4 031
Pågående Bostadsprojekt	2 573	–	–	–	-296	2 277	-276	2 001
Andra omsättningstillgångar	226	1 761	1 180	910	-3 172	905	–	905
Likvida medel	734	82	63	2	866	1 747	–	1 747
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 713</b>	<b>1 844</b>	<b>1 397</b>	<b>4 229</b>	<b>-2 578</b>	<b>13 605</b>	<b>-276</b>	<b>13 329</b>
Eget kapital	2 453	13	-97	3 898	1 226	7 493	-276	7 217
Långfristiga skulder	552	2	19	249	2 202	3 024	–	3 024
Kortfristiga skulder	5 708	1 829	1 475	82	-6 006	3 088	–	3 088
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>8 713</b>	<b>1 844</b>	<b>1 397</b>	<b>4 229</b>	<b>-2 578</b>	<b>13 605</b>	<b>-276</b>	<b>13 329</b>
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	<i>1 272</i>	<i>–</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>-21</i>	<i>1 294</i>	<i>-88</i>	<i>1 206</i>

### Nyckeltal per 2022-03-31

Belopp i Mkr	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal %	10	2	12
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	6,58	3,22	9,80
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	6,53	3,20	9,73
Eget kapital per stamaktie (kr)	444,39	-22,73	421,66
Avkastning på eget kapital (%)	1,43	-0,32	1,11
Soliditet (%)	55	-1	54

## Not 2. Segmentsredovisning, forts.

### Resultatuppföljning januari – december 2022

Belopp i Mkr	Bolagsutveckling						Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav					Intresse- Koncern			
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncerninnehav	Innehav	Generell				
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	6 519	–	–	–	–	6 519	171	6 690	
Avtalsintäkter entreprenad	–	352	235	–	-475	112	–	112	
Leasingintäkter	19	–	12	–	–	31	–	31	
Övriga intäkter	66	–	4	–	-1	69	–	69	
Koncerninterna intäkter	5	784	237	1	-1 027	–	–	–	
<b>Total nettoomsättning</b>	<b>6 609</b>	<b>1 136</b>	<b>488</b>	<b>1</b>	<b>-1 503</b>	<b>6 731</b>	<b>171</b>	<b>6 902</b>	
Kostnader fastighetsutveckling	-4 962	–	-83	–	-37	-5 082	10	-5 072	
Kostnader entreprenad	–	-816	-239	–	1 035	-20	–	-20	
Drift- och förvaltningskostnader	-18	–	-11	6	–	-23	–	-23	
Övriga produktions- och driftkostnader	-33	–	-2	-15	-24	-74	–	-74	
Koncerninterna kostnader	-114	-224	-186	-9	533	–	–	–	
<b>Totala produktions- och driftkostnader</b>	<b>-5 127</b>	<b>-1 040</b>	<b>-521</b>	<b>-18</b>	<b>1 507</b>	<b>-5 199</b>	<b>10</b>	<b>-5 189</b>	
Försäljnings- och admin.kostnader	-66	-19	-51	–	34	-102	–	-102	
Avskrivningar	-4	–	-15	–	–	-19	–	-19	
Resultat från andelar i intressebolag	10	–	–	-2 299	–	-2 289	-15	-2 304	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 422</b>	<b>77</b>	<b>-99</b>	<b>-2 316</b>	<b>38</b>	<b>-878</b>	<b>166</b>	<b>-712</b>	
Finansiella intäkter	2	5	23	–	-22	8	–	8	
Finansiella kostnader	-27	-23	-5	-16	-141	-212	–	-212	
Orealiserade värdeförändringar	264	–	-10	3	–	257	–	257	
Bokslutsdispositioner och skatt	4	-12	–	93	-2	83	–	83	
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 665</b>	<b>47</b>	<b>-91</b>	<b>-2 236</b>	<b>-127</b>	<b>-742</b>	<b>166</b>	<b>-576</b>	
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-68	-9	8	–	8	-61	80	-141	

### Utdrag balansräkning per 2022-12-31

Belopp i Mkr	Bolagsutveckling						Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav					Intresse- Koncern			
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncerninnehav	Innehav	Generell				
Andelar i intressebolag	66	–	–	6 244	–	6 310	-15	6 295	
Andra anläggningstillgångar	25	1 184	166	–	-1 184	191	–	191	
Exploateringsfastigheter	1 493	–	–	–	-15	1 478	–	1 478	
Pågående Bostadsprojekt	2 214	–	–	–	-258	1 956	-125	1 831	
Andra omsättningstillgångar	2 259	476	1 863	82	-4 030	650	–	650	
Likvida medel	201	66	59	6	741	1 073	–	1 073	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 258</b>	<b>1 726</b>	<b>2 088</b>	<b>6 332</b>	<b>-4 746</b>	<b>11 658</b>	<b>-140</b>	<b>11 518</b>	
Eget kapital	3 417	1 442	1 292	968	-1 223	5 896	-140	5 756	
Långfristiga skulder	266	2	41	817	1 600	2 726	–	2 726	
Kortfristiga skulder	2 575	282	755	4 547	-5 123	3 036	–	3 036	
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>6 258</b>	<b>1 726</b>	<b>2 088</b>	<b>6 332</b>	<b>-4 746</b>	<b>11 658</b>	<b>-140</b>	<b>11 518</b>	
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	903	288	-5	–	-354	832	-46	786	

### Nyckeltal per 2022-12-31

Belopp i Mkr	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal %	-13	3	-10
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-86,73	8,10	-78,63
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-86,73	8,10	-78,63
Eget kapital per stamaktie (kr)	309,22	-8,68	300,54
Avkastning på eget kapital (%)	-9,44	-0,64	-10,08
Soliditet (%)	51	-1	50



### Not 3. Orealiserade värdeförändringar

Belopp i Mkr	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Derivat	-	2	2
Finansiella instrument	-8	-	3
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	-	-	-4
Förvaltningsfastigheter	-	-	-2
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	259	258
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-8</b>	<b>261</b>	<b>257</b>

Under första kvartalet 2023 har orealiserade värdeförändringar avseende konvertiblerna i Aros Bostad justerats till följd av att börskursen på bokslutsdagen gått ned till 39,40 kr per stamaktie jämfört med 40,90 kr per stamaktie vid årsbokslutet. Inga derivatinstrument eller förvaltningsfastigheter kvarstår i koncernen under 2023 därav endast resultat effekter i jämförelsetalen.

### Not 4. Andelar i intressebolag

Belopp i Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
	Ingående redovisat värde	6 295	3 328
Årets anskaffningar	1	-	701
Andel av årets resultat	17	3	-804
Aktieägartillskott	-	11	4 367
Konvertibler	-8	-	223
Utdelning	-13	-2	-6
Året försäljning/utrangeringar	-83	-	-14
Värdejustering	-	-	-1 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 209</b>	<b>3 340</b>	<b>6 295</b>

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag består av Svenska Nyttobostäder och Aros Bostad som är noterade på Nasdaq First North Growth Market samt Klövern.

Svenska Nyttobostäder AB (publ) redovisades till ett anskaffningsvärde om 3,1 Mdkr. Innehavet består av 29 974 790 stamaktier och 1 185 962 preferensaktier vilket motsvarar cirka 44 procent av kapitalet och 49 procent av rösterna. Preferensaktien ger rätt till årlig utdelning om 5 procent. Under 2022 justerades värdet ned till 1,7 Mdkr motsvarande 56 kr per stamaktie och 100 kr per preferensaktie. Bolaget har i kvartalet skrivit ned fastighetsvärden om totalt 158 Mkr vilket medfört att ALM Equitys resultatandel från bolaget uppgick till minus 80 Mkr för kvartalet. Efter periodens slut har ALM Equity tackat ja till utbyteserbjudandet för att få till omstruktureringen av Svenska Nyttobostäders kapitalstruktur vilket beräknas medföra en negativ resultat effekt i andra kvartalet när preferensaktierna byts mot stamaktier baserat på att anskaffningsvärdet blir till aktuell aktiekurs. Baserat på att aktiekursen per 28 april uppgick till 25,40 kr per stamaktie beräknas den negativa effekten bli ca 60 Mkr. Samtidigt bedömer ALM Equity att det är en fortsatt långsiktigt värdeskapande tillgång som innehar en väl positionerade fastighetsportfölj med goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar.

Klövern AB redovisades till ett anskaffningsvärde om 4,7 Mdkr. Innehavet består av 59 556 450 stamaktier motsvarande cirka 46 procent av kapital och röster. I samband med tillträdet tillskotts ovillkorade aktieägartillskott motsvarande köpeskillingen för byggrätterna och 900 Mkr för kommande utgifter. Köpeskillingen har justerats ned med 345 Mkr till följd av att parterna beslutade att se över överenskomna fastighetsvärden på grund av utvecklingen på finansmarknaden och den ökade inflationen. Under andra halvåret 2022 skrev Klövern till följd av marknadsläget ned fastighetsvärden och goodwill motsvarande totalt cirka 1 690 Mkr, varav 790 Mkr påverkade ALM Equitys intresseandel negativt utöver normalt drift- och utvecklingsresultat. Första kvartalet 2023 bidrar Klövern med ett resultat från intressebolag om 97 Mkr.

Aros Bostadsutveckling AB redovisades till ett anskaffningsvärde om 637 Mkr. Innehavet består av 9 542 470 stamaktier och 2 263 161 preferensaktier vilket motsvarar 21 procent av kapitalet och 20 procent av rösterna. Utöver detta innehar ALM Equity konvertibler omfattande möjlighet att konvertera dessa till 5 462 076 stamaktier, dessa redovisas som andel i intressebolag och värderas till verkligt värde enligt not 7 på sidan 24. Vid nyttjande av samtliga konvertibler uppgår innehavet till 33 procent av kapitalet och 34 procent av rösterna. Aros Bostad avlämnar sin kvartalsrapport efter ALM Equity, därmed har ingen resultatandel från dem redovisats under första kvartalet 2023. Under kvartalet har ALM Equity avyttrat totalt 400 000 stamaktier och 690 000 preferensaktier som medfört en negativ resultat effekt om 18 Mkr.

ALM Equity bedömer att inga ytterligare nedskrivningsbehov föreligger per 31 mars 2023. Mer information om de väsentliga innehaven på sidorna 6–9 och mer information om intressebolag i not 23 på sidorna 85-86 i ALM Equitys årsredovisning för 2022.

## Not 5. Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter tillhörande projekt som befinner sig i tidigt skede, före produktionsstart och som bolaget bedöms ha kontroll över. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt i samband med att projektet produktionsstartar.

Belopp i Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	1 478	3 872	3 872
Nyanskaffningar	35	408	408
Aktiverade projektkostnader	23	24	102
Pågående bostadsprojekt	–	–	-65
Avyttrade fastigheter	–	-266	-2 457
Årets av-/nedskrivningar	–	-1	-266
Omklassificeringar	–	-6	-116
<b>Utgående ackumulerat fastighetsvärde</b>	<b>1 536</b>	<b>4 031</b>	<b>1 478</b>

Under första kvartalet 2023 betalades en tilläggsköpeskilling i befintligt projekt om 35 Mkr. Mer information avseende ALM Småa Bostad återfinns på sidan 8 i kvartalsrapporten och i ALM Equitys årsredovisning för 2022 på sidan 20 samt i not 1 på sidorna 69-73 respektive not 25 på sidan 88.

## Not 6. Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt består av samtliga produktionsstartade projekt ämnade för den externa bostadsmarknaden, värderade till anskaffningskostnad och aktiverade projektkostnader.

Belopp i Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	1 831	2 150	2 150
Förvärvade bostadsprojekt	–	–	–
Byggstartade bostadsprojekt	–	–	65
Pågående arbeten under året	186	355	1 175
Avlämnade bostadsprojekt	-169	-490	-1 585
Årets av-/nedskrivningar	–	-20	-90
Omklassificeringar	–	6	116
<b>Utgående ackumulerat fastighetsvärde</b>	<b>1 848</b>	<b>2 001</b>	<b>1 831</b>

Under första kvartalet färdigställdes och överlämnades ett projekt till Svenska Nyttobostäder. Mer information avseende ALM Småa Bostad återfinns på sidan 8 i kvartalsrapporten och i ALM Equitys årsredovisning för 2022 på sidan 20 samt i not 1 på sidorna 69-73 respektive not 25 på sidan 88.

## Not 7. Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i Mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Konvertibler	215	–	223	215	–	223
Obligationslån	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200
	<b>2 415</b>	<b>2 200</b>	<b>2 423</b>	<b>2 415</b>	<b>2 200</b>	<b>2 423</b>

### 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.

### Konvertibler

Verkligt värde för konvertibler baseras på aktuell aktiekurs per bokslutsdagen för den underliggande noterade tillgången.

### Obligationslån

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

## Not 8. Ställda säkerheter & eventalförpliktelser

Ställda säkerheter Belopp i Mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Fastighetsinteckninga <sup>1)</sup>	2 474	3 238	2 602	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar <sup>2)</sup>	323	431	362	–	–	–
	<b>2 797</b>	<b>3 669</b>	<b>2 964</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

1) Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 31 mars 2023 uppgick till 1 597 (1 752) Mkr.

2) Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgår till 323 (371) Mkr.

Eventalförpliktelser Belopp i Mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag <sup>1)</sup>	30	19	24	2 005	1 873	2 005
Borgensförbindelser för intresseföretag <sup>2)</sup>	1 184	–	1 182	1 184	–	1 154
Borgensförbindelser för externa företag	3	3	3	–	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal <sup>3)</sup>	394	940	394	–	–	–
	<b>1 611</b>	<b>962</b>	<b>1 603</b>	<b>3 189</b>	<b>1 873</b>	<b>3 159</b>

1) Eventalförbindelser för koncernen om 30 (19) Mkr avser dotterbolagen ALM Småa Bostad och Järntorget Byggintrössenters ställda borgensåtaganden gentemot sina dotterbolag.

2) Moderbolagets åtaganden inkluderar borgensförbindelser om 1 178 Mkr för intressebolaget Klöverns fastigheter och 6 Mkr i borgensförbindelser för projekt som övergått till intressebolaget Aros Bostadsutveckling AB.

3) Avser kostnader till säljare enligt exploateringsavtal efter att bindande avtal tecknats men före utbetalning.

## Not 9. Kassaflödesupplysningar

Belopp i Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Ej kassaflödespåverkande poster			
Avskrivningar	3	10	19
Resultat andelar i intressebolag	-17	-3	2 304
Resultat försäljning andelar i intressebolag	18	–	–
Resultat från transaktioner betalda med aktier	–	–	-1 976
Reserveringar ingångsvärden	–	–	305
Övriga poster	-3	-1	-5
	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>647</b>

# Definitioner och begrepp

ALM Equity presenterar nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att de ger vägledande information i utvärderingen av den finansiella informationen och ska ses som ett komplement till den finansiella informationen enligt IFRS. Eftersom inte alla bolag beräknar nyckeltal på exakt på samma sätt, är dessa inte alltid fullt jämförbara med motsvarande nyckeltal hos andra bolag.

## ALM Equitys andel

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

## 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. Belyser förmågan att generera vinst på stamaktieägarnas kapital.

## Belåningsgrad

Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet. Belyser den finansiella risken.

## Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kr per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

## 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. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

## Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

## Justerat substansvärde

Extern kassaflödesvärdering av verksamheternas tillgångar samt noterade bolag till bokslutsdagens börskurs. Syftet är att belysa verkliga värden i bolagsportföljen.

## Justerat substansvärde per stamaktie

Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier. Belyser stamaktieägarnas andel av det justerade substansvärdet.

## Orderingång

Värdet av nytecknade entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden. Belyser entreprenadverksamhetens tillkommande åtaganden.

## Orderstock

Värdet på olevererade beställningar inom entreprenad i slutet av perioden. Belyser värdet av kvarvarande leveranser i befintliga avtal.

## Nominell ägarandel

ALM Equitys andel av portföljbolagets aktier per aktuell bokslutsdag. Belyser ALM Equitys andel av respektive portföljbolag.

## Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 8,40 kr per preferensaktie. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

## 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. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

## Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen. Belyser lönsamheten före finansiella poster och skatt.

## Segment

Anger vilka områden inom fastighetsbranschen som portföljbolagen är verksamma inom med utgångspunkt på dess kärnverksamheter. Vidare belyser den vilken del i segmentsredovisningen som bolaget inkluderas inom i not 2.

## Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Belyser räntekänslighet och finansiella stabilitet.



# Aktieägarinformation

## Granskning

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.  
Stockholm den 11 maj 2023

ALM Equity AB (publ)  
Joakim Alm, VD

## För mer information

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

## Om ALM Equity

ALM Equity är en aktiv bolagsutvecklare inom fastighetsbranschen som skapar värden genom att förvärva och förädla tillgångar till nya verksamheter och självständiga bolag. Vi vill leda branschen framåt genom en hållbar och innovativ tillväxt i vår bolagsportfölj utifrån den framtida marknaden behov.

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

23 maj 2023	Årsstämma	
20 juli 2023	Halvårsrapport	januari–juni
9 november 2023	Delårsrapport	januari–september
22 februari 2024	Bokslutskommuniké	januari–december

## Offentliggörande och presentation

ALM Equitys delårsrapport för första kvartalet 2023 offentliggjordes den 11 maj klockan 08.00. Samma dag klockan 15.00 hålls en direktsänd presentation av rapporten tillsammans med Erik Penser Bank. Presentationen nås via [denna länk](#) och kommer därefter finnas tillgänglig på ALM Equitys hemsida under rapporter och presentationer.

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

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:00 den 11 maj 2023.