

Q4

Bokslutskommuniké

JANUARI–DECEMBER 2022

Omvärldsläget fortsätter kapa värden

HÄNDELSER UNDER KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2022

- ALM Equity frånträdde 23 projekt till Aros Bostad, i enlighet med det avtal som tecknades den 15 augusti. Resterade projekt övergår när de avtalsmässiga förutsättningarna infaller och ALM Equity erhåller ersättning för dessa. Joakim Alm valdes in som styrelseledamot i Aros Bostad och ALM Equitys ägarandel i bolaget uppgår per årsskiftet till 23 procent och innehar konvertibler som efter konvertering ökar ägarandelen till 30 procent.
- ALM Equity tillfördes cirka 30 Mkr genom teckning av aktier inom ramen för optionsprogram 2017/2022. Aktiekapitalet ökade med cirka 0,85 Mkr och antalet stamaktier med 85 090 vilket medförde en utspädning om cirka 0,3 procent.
- ALM Equity gör en ej kassaflödespåverkande nedskrivning av innehavet i Svenska Nyttobostäder AB (publ) med 811 Mkr vilket innebär en totalt nedjustering om 1 500 Mkr för året. Bakomliggande faktorer är det förändrade omvärldsläget som medför högre kostnader, ökade avkastningskrav och tuffare finansieringsvillkor.
- Intressebolaget Klöver AB visar ett negativt resultat drivet av ej kassaflödespåverkande nedskrivningar av tillgångar i årsbokslutet om 1 470 Mkr vilket medför att ALM Equitys resultatandel från intressebolaget får en negativ resultat effekt om 684 Mkr för kvartalet.

HÄNDELSER EFTER KVARTALET SLUT

- ALM Equity initierar förändring av Svenska Nyttobostäders kapitalstruktur och finansieringsmodell. Förslaget innebär en omvandling av befintliga preferensaktier till stamaktier samt förändrade villkor för kommande leveranser av fastigheter, innebärande bland annat att investerarnas tillskott för kommande fastigheter sker i form av stamaktier i stället för preferensaktier. Styrelsen i Svenska Nyttobostäder ställer sig positiva till upplägget, nästa steg är att de sammansätter ett fullständigt beslutsunderlag och kallar till en extra bolagsstämma för beslut om genomförande.
- Styrelsen föreslår 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis. Vidare föreslås att ingen utdelning utgår till stamaktieägarna.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Nettoomsättning, Mkr	1 176	556	6 902	2 096
Periodens resultat, Mkr	-1 421	3 207	-576	3 423
Avkastning på EK (stamaktie), %	-17	51	-10	54
Soliditet, %	50	54	50	54
Likvida medel, Mkr	1 073	1 954	1 073	1 954
Eget kapital, Mkr	5 756	7 154	5 756	7 154
Balansomslutning, Mkr	11 518	13 132	11 518	13 132

Nyckeltal per aktie	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Justerat substansvärde* per stamaktie, kr	558	986	558	986
Börskurs på bokslutsdagen, kr	525	986	525	986
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-134,76	307,80	-78,63	314,42

*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.

Sten i växellådan

Alla känner vid det här laget till att 2022 blev ett förfärligt år på flera sätt. Det startade dock med euforisk optimism och kapitalet flödade. Fastighetssektorn njöt av all-time-high-värderingar och all-time-low-yielder. Sen hände allt. Men jag ska undvika att vara branschpapegoja och repetera vad många redan har sagt. Givetvis har våra verksamheter påverkats och vi har fått visa att vi är kreativa även när allt inte är solsken.

VI BLEV STORÄGARE I AROS BOSTAD

Under andra kvartalet tecknade vi avsiktsförklaring med Aros Bostad och skapade en av Storstockholms största bostadsutvecklare genom att vi sålde in en projektportfölj om cirka 1 500 byggrätter mot betalning i aktier. I oktober blev vi formellt Aros Bostads största ägare i samband med att de tillträdde portföljen. Marknaden för bostadsutvecklingsprojekt har under 2022 successivt blivit utmanande i takt med stigande räntor och en dyster utveckling för hushållen. Aros Bostad agerade därför föredömligt förutseende med hyresrättsförsäljningen av 878 bostäder, motsvarande ett värde på 3,6 Mdkr, i juni. Det innebär att de har säkrat upp en del av framtida leveranser till attraktiva prisnivåer.

UPPBYGGANDET AV KLÖVERN ANPASSAS

Under våren blev affären klar med Corem och det nya fastighetsförvaltningsbolaget Klövern skapades. Under sommaren förbereddes byggstart av ett hundratal bostäder men i takt med att marknaden försämrades under hösten har aktivitetsnivån minskat. Klövern har den stora fördelen att de kan anpassa takten med en, i stort sett, obelånad portfölj som möjliggör att de kan avvakta med att bygga tills rimliga yieldnivåer finns. Vi har fått pausa ambitionen att börsnotera Klövern då förutsättningarna på aktiemarknaden inte har funnits till följd av bistrare börsklimat det senaste året. Nu brukar vi inte sitta still i båten och vänta utan ser givetvis på tänkbara alternativ framåt.

OMSTRUKTURERING I SVENSKA NYTTBOSTÄDER

När vi la grunden till Nyttobostäder skapade vi en förutsägbar leverans- och finansieringsmodell av fastigheterna där projektutvecklingsrisken lades utanför bolaget. Nyttobostäder fick ett fastpris på de avtalade fastigheterna samtidigt som investerarna stod för utvecklingsrisken och åtog sig att få betalning i nyemitterade preferensaktier.

Med en kollapsad kapitalmarknad och ett helt nytt ränteläge såg vi att modellen inte var finansiellt hållbar. ALM Equity är både huvudägare och leverantör till Nyttobostäder, vi tog därför initiativ till att omstrukturera finansieringen i bolaget. Ett förslag har lagts fram till Nyttobostäders styrelse och givet att besluten tas av bolagsstämman kommer de få en väsentligt starkare kapitalbas där 3,3 Mdkr i preferensaktier konverteras till stamaktier och belastningen att löpande dela ut cirka 165 Mkr i preferensavkastning försvinner. Nyttobostäder kommer samtidigt att ta över projektutvecklingen av framtida fastigheter och behöver bygga upp en organisation för att hantera denna tillkommande verksamhet. Tillsättnandet av Fredrik Arpe som ny tillförordnad VD var ett led i det.

FRIARE ROLL FÖR 2xA ENTREPRENAD

För tillfället pågår full aktivitet med leveranser av pågående projekt till Nyttobostäder och Aros Bostad. 2xA Entreprenad står likt många andra i samma bransch inför en tuffare tid när brist på insatsvaror och en trögare kapitalmarknad medför framskjutna upphandlingar och produktioner. Bolaget har samtidigt på kort tid gått från endast haft en intern kund till i stort endast ha externa kunder. Det kan initialt upplevas som en utmaning, samtidigt ger det friheter för 2xA Entreprenad att anpassa verksamheten och prisbilden. Alla mynt har två sidor och detta kan ge bolaget ökade möjligheter.

VÄRDERINGAR AV TILLGÅNGAR

Det kan kännas dystert när räkenskaper stängs för året tyngda av nedjusterade tillgångsvärden till följd av ett läge där osäkerhet sätter marknaden i gungning. Jag kvarstår vid åsikten att våra tillgångar är av fundamentalt god kvalitet och kommer att öka i värde när läget

stabiliserar sig. Det känns rätt att inte blunda för det rådande läget och klamra oss fast vid gamla värdenivåer utan se det som en möjlighet att skapa bättre förutsättningar för att möta framtidens marknad.

DIMMORNA SKINGRAS UNDER 2023

Nej, jag är inte förvånad. Sverige har haft en uppåtgående fastighetsmarknad i över 12 år med en liten tillfällig dipp 2017, då ALM Equity visade att vi snabbt kunde anpassa oss efter nya förutsättningar. Ukraina-kriget har givetvis varit en viktig del i att 2022 blev ett riktigt stökigt år men vi trampade alla in i det i bästa Joakim von Anka-stil.

När vi ser obligationer handlas över 10-procentsnivån så är det mer ett tecken på en stor osäkerhet än verklig brist på kapital. Vi kommer helt säkert inte komma tillbaka till tidigare räntenivåer men när dimmorna skingras under 2023 kommer folk kunna räkna på sina kalkyler igen. Och då kommer kapitalmarknaden åter att börja fungera och projekt kommer att hitta finansiering på högre, men stabilare, yieldnivåer. För den kreativa och lösningsorienterade uppstår möjligheter att både våga ta nya vägar och hantera de utmaningar läget skapar.

Det ligger inte för mig att sitta still, vi kommer likt tidigare fortsätta att jobba aktivt med våra innehav framåt för att optimera strukturer och hitta nya möjligheter som skapar värde. Att det fastnar sten i växellådan innebär bara att man måste ta bort den, gasa vidare och anpassa sig efter framtidens möjligheter!



Joakim Alm, VD

”Att det fastnar sten i växellådan innebär bara att man måste ta bort den och gasa vidare.”

Marknadskommentar

MAKROINDIKATORER

Under 2022 har den makroekonomiska situationen förändrats drastiskt med en skyhögt inflation som utmanar den ekonomiska ställningen för privatpersoner såväl som företagen. Riksbanken har gjort sitt yttersta för att trycka ner inflationen till ordinära nivåer vilket har resulterat i totalt fem stora höjningar av styrräntan och ett totalstopp av obligationsköp. Från och med 2023 genomför Riksbanken inga ytterligare köp av obligationer. Den nuvarande styrräntan är just nu 3 procent och bolåneräntorna när cirka 4 procent. Europeiska centralbankens agerande framåt kommer att spela en viktig roll för det svenska ränteläget.

Preliminära siffror visar på att Sveriges BNP minskade med 0,6 procent under fjärde kvartalet, jämfört med föregående kvartal. Det svaga avslutet på året beror huvudsakligen på en förhållandevis låg ekonomisk aktivitet under det sista kvartalet. Samtidigt har konsumentpriserna fortsatt att stiga och rullande tolv månader låg KPI på 10,2 procent i december vilket är den högsta siffran under hela året. Den ökade inflationstakten kan bland annat härledas till rekordhöga och mycket volatila elpriser som ökat med cirka 45 procent under 2022. Konsumentsentimentet är just nu mycket svagt till följd av inflationsläget. Vi har fortsatt hög sysselsättning i industrin trots att det finns indikationer på att produktionstakt och ordergång går ner. Marknaden präglas just nu av osäkerhet och flödet av kapital är riskavvikande.

FASTIGHETSMARKNADEN

Situationen på kapitalmarknaden och det befintliga ränteläget försvårar finansieringsmöjligheter och tillgången på likviditet för många fastighetsbolag. De som tidigare varit beroende av obligationsmarknaden har börjat vikta om mot banklån där de mötts av hårdare krav på räntetäckning och belåningsgrad. Följaktligen har det skett ett antal transaktioner på marknaden för att förbättra likviditeten och minska skuldsättningen.

Fastighetsmarknaden präglas samtidigt av ett avvaktande beteende med färre antal fastighetsförvärv och uppskjutna projektstarter. Tydligast märks det inom bostadssektorn där bostadsköparna varit påtagligt avvaktande i takt med sjunkande bostadspriser på andrahandsmarknaden. Försäljningen av nyproducerade bostäder har minskat drastiskt. 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, något som kommer att ge negativa konsekvenser för många entreprenadbolag. Samtidigt ser vi att byggkostnaderna har börjat komma ned vilket kommer att leda till att läget stabiliseras på en ny nivå.

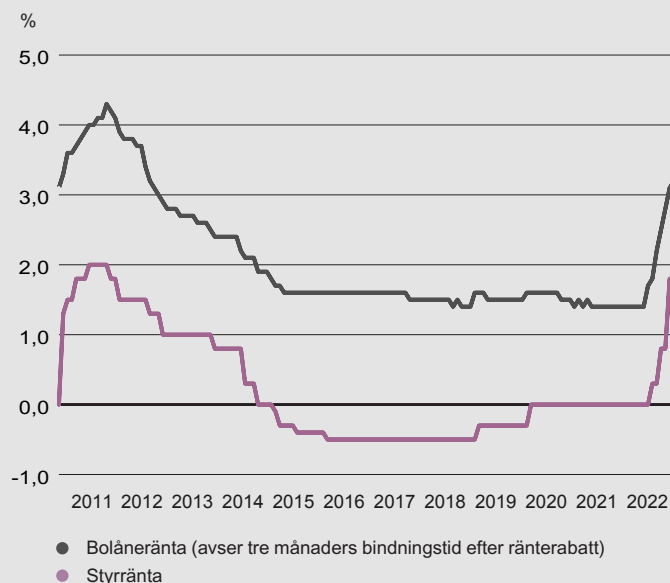
UTSIKTER 2023

Det fortsatta året kommer sannolikt att präglas av allt stabilare marknadsförutsättningar samt olika typer av nyemissioner och kapitalförstärkningar då vi nu ser tecken på att inflationen kommer bedarra. Aggressiva räntehöjningar bedöms mindre sannolika och vi kan snart ha sett toppen på räntebanan. Samtidigt kommer kapitalmarknaden i fastighetssektorn fortsätta att vara riskavert.

Om Riksbanken sänker räntan i slutet av 2023 bör en stabilisering kunna ske under året då marknaden normalt ligger lite före. När banker och obligationsmarknaden blir säkrare på vilka värderingar som gäller kommer finansieringssituationen förbättras.

För fastighetsbolagen handlar mycket om likviditet. Många kommer att fokusera på att anpassa verksamheten efter marknadsförutsättningar. Med stor sannolikhet kommer detta att leda till ett antal strukturaffärer som syftar till att stärka balansräkningar och ha beredskap att hantera kommande låneförfall.

Bolåneränta och styrränta



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

Marknadsvärdering och justerade substansvärde

ALM Equity värderar sina innehav kvartalsvis. Onoterade innehav 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 Equity aktieägare enligt följande: 1,2 Mdkr till preferensaktieägarna och 6,0 Mdkr till stamaktieägarna. Det motsvarar ett justerat substansvärde per stamaktie om 558 kr. Aktiekursen uppgick per 31 december 2022 till 525 kr per stamaktie. Sedan föregående kvartal har ALM Equitys aktieägare fått utdelning motsvarande 30 Mkr och marknadsvärdet har minskat med 2,8 Mdkr.

KOMMENTARER VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Under fjärde kvartalet tillträdde noterade aktier i Aros Bostad mot att de tillträdde en portfölj av pågående projekt och byggrätter. Därmed minskar värdet inom ALM Småa Bostad och nytt värde uppkommer för Aros Bostad. Aktierna och konvertiblerna värderas till börskurs per bokslutsdagen. Värdet på Aros Bostad inkluderar värden för de projekt som ännu inte tillträtts vilka därmed också exkluderats från ALM Småa Bostad.

Under andra kvartalet 2022 genomfördes transaktionen för Klöver vilken också medförde att värdet inom ALM Småa Bostad minskade och ett nytt värde i form av Klöver uppkom. ALM Equitys aktieinnehav i Klöver är värderat till bokfört eget kapital justerat för ännu ej betalda ovillkorade aktieägartillskott.

Den negativa effekten på marknadsvärdet kan hänföras till ett antal komponenter. En av de huvudsakliga är att börsvärdet på Svenska Nyttobostäder har minskat med 0,7 Mdkr sedan föregående kvartal och totalt 1,6 Mdkr för året. Bedömningen är att rådande konjunkturläge, förändrade marknadsförutsättningar och större osäkerhet kring tillgångars värden har drivit på nedgången. Framför allt är det avkastningskrav, räntor och kapitalstruktur som har påverkat värderingen.

Därutöver har fastighetsutvecklings- och entreprenadverksamheter fått en nedjustering av värden till följd av framförallt förskjutna tidplaner, ökade entreprenadkostnader, restriktiva finansieringsmöjligheter och en avstannad bostadsmarknad.

NYA BENÄMNINGAR

I bokslutskommunikén har ALM Equity justerat sin rapportstruktur genom att frånga 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.

Mdkr	2022-12-31	2022-09-30	2022-06-30	2022-03-31	2021-12-31
ALM Småa Bostad	0,3	1,9	2,1	6,4	5,5
2xA Entreprenad	0,5	1,0	1,1	1,3	1,4
Svenska Nyttobostäder	1,4	1,7	2,6	3,1	3,3
Klöver	3,1	3,6	3,8	–	–
Aros Bostad	1,1	–	–	–	–
Övriga tillgångar	0,8	1,8	1,9	1,9	2,0
Summa marknadsvärde	7,2	10,0	11,5	12,7	12,2

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.

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.

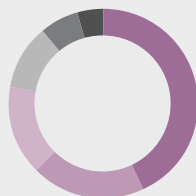
Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering av tillgångar och/eller bolag för att bygga en stabil plattform och värdegrund för att bli en självständig verksamhet med potential för börsnotering.

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.

Innehaven i portföljen per den 31 december 2022 är verksamma inom följande segment inom fastighetsbranschen;

- Fastighetsförvaltning
- Fastighetsutveckling
- Entreprenad
- Digitala tjänster

Andel av bedömda marknadsvärden*

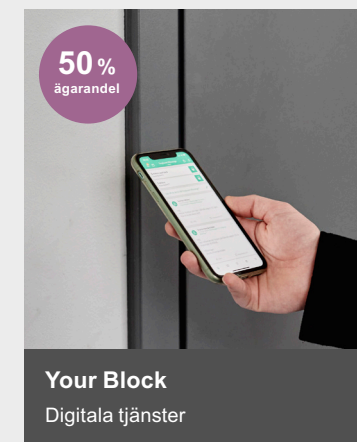


- Klövern, 43,1%
- Svenska Nyttobostäder, 19,4%
- Aros Bostad, 15,3%
- ALM Småa Bostad, 4,2%
- 2xA Entreprenad, 6,9%
- Moderbolagets tillgångar, 11,1%



Ny struktur på innehaven

ALM Equity har omstrukturerat rapporteringen av verksamheten för att tydliggöra sin roll som bolagsutvecklare. Indelning med affärsområden upphör. Från och med fjärde kvartalet 2022 sker rapportering av de större innehaven separat. Strukturen ska klara av att möta både förändringar som har skett och kan komma att ske framåt.



* 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* Mdkr

Justerat substansvärde: 7,9 Mdkr
varav ALM Equitys del 3,1 Mdkr

Segment: Fastighetsförvaltning

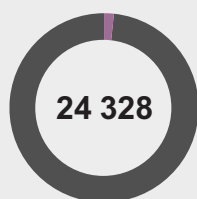
*Redovisat aktievärde justerat med skulden för tillskott till bolaget om 0,6 Mdkr.

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 23 860
varav 5 840 innehar lagakraft
vunnen detaljplan.

Nyckeltal	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Antal enheter i förvaltning	420	–	420	–
Antal enheter i fastighetsportföljen	24 328	–	24 328	–
Fastighetsvärde, Mkr	8 482	–	8 482	–
Resultat från intressebolag, Mkr	-684	–	-790	–

Kvartalet i korthet

- Klövern AB redovisar för kvartalet negativa realiserade värdeförändringar om 1 483 Mkr och för året uppgår de totalt till 1 721 Mkr relaterade till förvaltningsfastigheter, exploateringsprojekt och en fullständig nedskrivning av uppkommen goodwill vid förvärv.

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 företag, myndigheter och privatpersoner.

Nominell ägarandel: 44 procent

Röstandel: 49 procent

Redovisat aktievärde: 1,8 Mdkr

Börsvärde total: 3,4 Mdkr,
varav ALM Equitys del 1,4 Mdkr

Segment: Fastighetsförvaltning

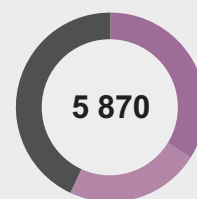
Styrelseledamöter från ALM Equity:

Joakim Alm
Fredrik Arpe

Bolagets största ägare:
ALM Equity AB via dotterbolag

Marknadsplats:
Nasdaq First North Growth Market

Enheter i fastighetsportföljen



- I förvaltning 2 003
- Under produktion 1 354
- Ej produktionsstartade 2 513
varav samtliga innehar
lagakraftvunnen detaljplan.

Innehavet omklassificerades till intressebolag i december 2021 och redovisas därefter enligt kapitalandelsmetoden.

Nyckeltal	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Antal enheter i förvaltning	2 003	1 371	2 003	1 371
Antal enheter i fastighetsportföljen*	5 870	5 870	5 870	5 870
Fastighetsvärde, Mkr*	12 495	12 507	12 495	12 507
Resultat från intressebolag, Mkr	-24	174	-9	174

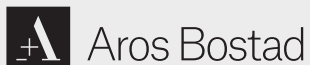
* Inkluderar samtliga förvärvade men ej tillträdde fastigheter, där fastighetsvärdet för ej tillträdde uppskattas till ett beräknat värde vid färdigställande.

Kvartalet i korthet

- Svenska Nyttobostäder har tillträtt 181 enheter i Nacka.

Händelser efter kvartalets slut

- ALM Equity har tillsammans andra ägare föreslagit en förändring av Svenska Nyttobostäders kapitalstruktur och finansieringsmodell i syfte att stärka bolagets kassaflöde och räntetålighet. Förslaget innebär i korthet att säljarna av ej ännu tillträdde fastigheter erhålls stamaktier i stället för preferensaktier i samband försäljning till Svenska Nyttobostäder, samt förändrade villkor för kommande leveranser av fastigheter. Se mer på sidan 12.
- Fredrik Arpe, vice VD för ALM Equity, tillträder som tillförordnad verkställande direktör i Svenska Nyttobostäder efter att Tommy Johansson lämnat posten. Styrelsen kommer under våren att diskutera huruvida rollen ska vara en långsiktig lösning.



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: 23* procent

Röstandel: 21* procent

Redovisat aktievärde: 0,6* Mdkr

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

Segment: Fastighetsutveckling

*Se not under Innehav Aros Bostad

Styrelseledamöter från ALM Equity:

Joakim Alm

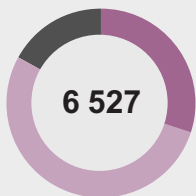
Bolagets största ägare:

ALM Equity AB via dotterbolag

Marknadsplats:

Nasdaq First North Growth Market

Enheter i byggrättsportföljen



- Under produktion 1 179
- Färdiga byggrätter 1 008
- Under planprocessen 4 340

Nyckeltal	2022 okt-dec	2021* okt-dec	2022 jan-dec	2021* jan-dec
Antal enheter i pågående produktion	1 179	886	1 179	886
Antal byggrätter i projektportföljen	6 527	4 861	6 527	4 861
Bokförda projektvärden, Mkr**	528	466	528	466
Resultat från intressebolag, Mkr	-4	-	-4	-

* Aros Bostad kom in i ALM Equitys intressegemenskap under 2022, jämförelsetalen är hämtade från deras tidigare rapportering.

**Bokförda projektvärden avser pågående arbeten och projektfastigheter i balansräkningen för segmentsredovisningen i bolagets bokslutskommuniké 2022.

Kvartalet i korthet

- Aros Bostad tillträdde byggrättsportföljen från ALM Equity, för vilken bindande avtal tecknades 15 augusti 2022. 23 projekt tillträdades direkt, och resterande del tillträdts då de avtalsmässiga förutsättningarna infaller. Köpeskillingen för byggrättsportföljen uppgår till 1 465 Mkr, motsvarande en ägarandel för ALM Equity om cirka 35 procent efter fullgjort tillträde av samtliga projekt.
- Aros Bostads byggrättsvärdering per årsskiftet visar på ett övervärde om 1,8 Mdkr i byggrättsportföljen varav Aros Bostads andel uppgår till 1,4 Mdkr.

Innehav Aros Bostad

Genomförd leverans	Stamaktier: 9 942 470	
	Preferensaktier B: 2 953 161	23 %
	Konvertibler: 5 462 076	30 %
Kommande leverans	Konvertibler: 4 791 771	35 %

Konvertiblerna speglar stamaktien och ger rätt angivet antal stamaktier vid påkallande. Efter kommande konvertering av bokförda konvertibler uppgår ägarandelen till 30 procent. Efter fullständigt frånträde uppgår ALM Equitys andel till 35 procent motsvarande ett värde som bedöms uppgå till 1,1 Mdkr.



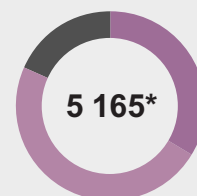
ALM Småa Bostad är ett bolag med fokus på större stadsutvecklingsprojekt som genom fyra varumärken erbjuder ett brett utbud av bostäder med service och kommersiella inslag i kommunikationsnära lägen.

Nominell ägarandel: 100 procent

Justerat substansvärde: 0,3 Mdkr

Segment: Fastighetsutveckling

Enheter i byggrättsportföljen



- Under produktion 1 749
- Färdiga byggrätter 2 474
- Under planprocessen 942

* Varav 924 enheter avser enheter som sålts till Aros men ännu ej tillträdts.

Nyckeltal*	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr	529	748	6 609	3 159
Rörelseresultat, Mkr	-49	-4	1 422	190
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	22	6
Balansomslutning, Mkr	7 026	8 547	7 026	8 547
Eget kapital, Mkr	3 110	2 328	3 110	2 328
Försäljningsgrad, %	100	98	100	98
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 493	3 857	1 493	3 857
Pågående bostadsprojekt, Mkr	1 908	2 726	1 908	2 726

* Enligt segmentsredovisningen där projekresultat är omräknat till en successiv modell som följer värdeutvecklingen utifrån upparbetade kostnader och försäljning.

Kvartalet i korthet

- I samband med frånträdet av byggrätter till Aros Bostad valde även tio medarbetare att anta nya anställningar hos bolaget. Efter att Aros Bostad tillträtt samtliga avtalade byggrätter kvarstår en byggrättsportfölj i ALM Småa Bostad om 4 241 enheter.



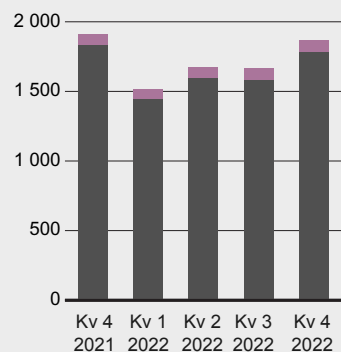
2xA Entreprenad erbjuder totalentreprenad vid ny, till- eller ombyggnationer av fastigheter, liksom andra entreprenadtjänster i specifika delar av fastighetsprojekt. En samarbetspartner som ritar, optimerar, effektiviserar och uppför både små och stora projekt.

Nominell ägarandel: 80 procent

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

Segment: Entreprenad

Enheter i produktion vid kvartalets utgång



- Småhus
- Flerbostadshus

Nyckeltal*	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr	373	425	1 136	1 252
Rörelseresultat Mkr	31	28	77	91
Rörelsemarginal, %	8	7	7	7
Balansomslutning, Mkr	1 726	1 699	1 726	1 699
Eget kapital, Mkr	1 442	12	1 442	12
Orderingång, Mkr	47	200	257	1 444
Orderstock, Mkr	523	1 361	523	1 361
Antal byggstartade enheter	–	60	186	977
Antal färdigställda enheter	181	106	650	635

* 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. Mer information finns på sidan 12.

Kvartalet i korthet

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



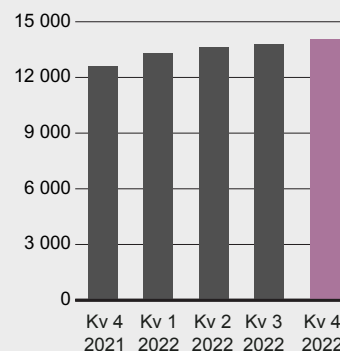
Your Block är en mobil plattform med syfte att förenkla kommunikation och samarbete i företag, föreningar och boenden. Plattformen erbjuder kostnadseffektiva och användarvänliga tjänster för digital gemenskap, delningsekonomi och styrning av digitala accesser i fastigheter.

Nominell ägarandel: 50 procent

Justerat substansvärde: Bolaget är ej marknadsvärderat.

Segment: Digitala tjänster

Antal användare



Varav 38 procent till ALM Equity-koncernen kvartal fyra.

Nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Antal användare av app	14 050	12 600	14 050	12 600
Antal användare i fastigheter med digitala lås	1 670	1 100	1 670	1 100
Antal dörrar med digitala lås	555	100	555	100
Antal fastigheter med digitala lås	9	6	9	6

Kvartalet i korthet

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

Finansiell information

KVARTALET RESULTAT

Resultatet för kvartalet uppgick till -1 421 (3 207) Mkr, perioderna är inte jämförbara till följd av stora engångsposter och förändrad struktur.

Under kvartalet tillträdde Aros Bostad huvuddelen av den portfölj av pågående projekt och byggrätter som låg till grund för affären där de förvärvar en byggrättsportfölj om cirka 1 500 byggrätter från ALM Småa Bostad. Ett antal byggrätter har villkor att uppfylla innan övergång sker. De kommer löpande tillträdas varefter villkoren uppfylls. Köpeskillingen erlades i en kombination av stam- och preferensaktier samt konvertibler med överenskomna aktiekurser om 60 kr per stamaktie och 86 kr per preferensaktie. Den andra halvan av 2022 var ett negativt sentiment på aktiemarknaden, framför allt för bolag verksamma inom fastighetsbranschen. Även Aros Bostads aktiekurs hade en negativ utveckling under hösten vilket fick till följd att aktiekurserna vid tillträde, som ligger till grund för redovisade anskaffningsvärden, uppgick till 40,30 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie. Det medför en negativ resultatpåverkan om 321 Mkr i kvartalet och resultatet för den tillträdna portföljen blir minus 39 Mkr inklusive transaktionskostnader. Det tidigare kommunicerade positiva resultat om cirka 350 Mkr beräknas uppgå till minus 17 Mkr för hela affären om motsvarande aktiekurser råder vid kommande tillträden.

Ytterligare nedskrivningstest enligt IAS36 på innehavet i Svenska Nyttobostäder AB (publ) har genomförts och påverkar resultatet med en nedjustering om minus 836 Mkr tillsammans med en justering av resultatandel från intressebolaget.

Intressebolaget Klöver AB har justerat ned fastighetsvärden ytterligare och skrivit ned goodwill från förvärvet av byggrätter vid uppstarten av bolaget. ALM Equitys resultatandel från intressebolaget uppgår till minus 684 Mkr för kvartalet.

ÅRETS RESULTAT

Resultatet för året uppgick till -576 (3 423) Mkr. Utöver fjärde kvartalets påverkan från affären med Aros Bostad som omnämns ovan så genomfördes affären med Corem Property Group och uppbyggnaden av det

gemensamma bolaget Klöver AB under året och gav en resultat effekt för ALM Equity om 1 963 Mkr. Intressebolaget Klöver AB har justerat ned fastighetsvärden under andra halvåret till följd av det fortsatt förändrade och ansträngda omvärldsläget samt skrivit ned goodwill från förvärvet av byggrätter vid uppstart av bolaget vilket medfört ett minskat resultat för året om 790 Mkr för ALM Equity. Totalt för året uppgår resultat effekterna för transaktionen Klöver AB tillsammans med årets resultat effekter från intressebolaget till ett positivt netto om 1 173 Mkr.

Innehavet i Svenska Nyttobostäder har justerats ned med 1 500 Mkr under året efter genomförda nedskrivningstester enligt IAS36 till följd att de förändrade omvärldsfaktorerna indikerat att nedskrivningsbehov förelåg. Svenska Nyttobostäder omklassificerades till intressebolag 2021 vilket medförde en resultat effekt om 3 142 Mkr vilket innebär att efter nedjusteringarna under 2022 är den totala resultat effekten fortsatt positiv och uppgår till 1 642 Mkr.

ALM Småa Bostad har under året värderat byggrätts- och projektportföljen vilket totalt har medfört resultatpåverkan om minus 525 Mkr varav 200 Mkr återlagts i fjärde kvartalet. Bolaget har under året färdigställt projekt som medfört positiva resultat om 95 Mkr. I samband med årsbokslutet värderades lagret av bostadsrätter externt vilket medförde en nedjustering om 7 Mkr.

TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Tillgångar

Per 31 december 2022 hade ALM Equity tillgångar till ett värde om 11 518 (13 132) Mkr, där andelar i intressebolag står för 6 295 Mkr varav de stora posterna hänförs till Svenska Nyttobostäder om 1 799 Mkr, Klöver AB om 3 573 Mkr och Aros Bostad om 857 Mkr inkluderat det verkliga värdet för konvertiblerna som uppgår till 223 Mkr.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 1 478 (3 872) Mkr och pågående bostadsprojekt uppgick till 1 831 (2 150) Mkr där förändringarna framför allt kommer från att stora delar av byggrättsportföljen sålts av till Klöver AB och Aros Bostad under året. Tillgångarna återfinns nu i värden för intressebolagen.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter är lägre än motsvarande period föregående år, 108 (192) Mkr. I förhållande till föregående år är det synligt att lagerförsäljningar fortsatt även om de saktade in under sista kvartalet. Andelarna värderades externt vid årsbokslutet.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 756 (7 154) Mkr med en soliditet om 50 (54) procent. En del av finansieringen inom segmentet Fastighetsutveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten. Externt tillskottskapital där investerare bidragit med preferenskapital uppgår till totalt 1 287 (1 805) 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 4 052 (4 661) 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 framförallt i form av kort projektfinansiering under uppförande.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 073 (1 954) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var -273 (712) Mkr och för året uppgick det till -881 (1 232) 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 låneskulder var per den 31 december i spannet 4,66–8,89 procent med en genomsnittsränta på 5,69 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 -329 (1 798) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 740 (935) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 3 135 (2 276) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 696 (3 219) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 51 (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

Förändrade omvärldsfaktorer har drivit upp inflation och ränta vilket innebär att finansieringskostnaderna har ökat samtidigt som aktiviteten på obligationsmarknaden minskat. Även om förutsättningarna förbättrats efter utgången av 2022 så är det troligt att refinansiering under 2023 kommer ske till sämre villkor för låntagaren. För ALM Equity förfaller en obligation om 600 Mkr den 31 december 2023. För portföljbolagen så är det kommande byggkrediter och slutplaceringar som utifrån nya förutsättningar på finansmarknaden kommer behöva hanteras till högre räntenivåer och med krav på större tillskott av eget kapital.

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 så kommer likviditetspåverkan av strategiska transaktioner bli än mer väsentliga än tidigare.

Fastighetsutvecklings- och Entreprenadverksamheter

Risken kvarstår för prisökningar på vissa komponenter till följd av brist-situationer med anledning av effekter från pandemin och det pågående kriget i Ukraina samt betongbrist och energikris.

Inom entreprenad- och fastighetsutvecklingsverksamheter riskerar detta tillsammans med det mer restriktiva klimatet på finansmarknaden att skjuta projekt på framtiden. Fortsatt är finansieringskostnaderna relativt sett en mindre andel av kostnadsmassan under produktionstiden, vilket gör att effekterna av högre ränteläge inte påverkar resultatet av utvecklingsaffärer lika mycket som förvaltningsaffärer. 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 det bättre förutsättningar att föra över högre produktionskostnader till slutkund i form av hyressättning jämfört med 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 totalt hyresvärde 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

Det råder stor osäkerhet kring hur värdering av tillgångar ska ske när jämviktsläget inte satt sig, 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.

ALM Equity har under året identifierat att det finns indikationer på nedskrivningsbehov i innehavet av Svenska Nyttobostäder till följd av förändrade omvärldsfaktorer och den senaste tidens fallande börsvärde. Under året har det genomförts nedskrivningstest i enlighet med IAS36 för andelarna i Svenska Nyttobostäder genom att beräkna ett nyttjanderättsvärde vilket medfört en nedjustering om 1 500 Mkr. Den fortsatta bedömningen är att det är en fortsatt långsiktigt värdeskapande tillgång med en väl positionerade fastighetsportfölj med goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar.

Innehavet i Klöver värderas till den faktiska andelen av eget kapital i bolaget. Det finns inga indikationer på ytterligare nedskrivningsbehov av innehavet utöver den påverkan som resultatandelen om minus 684 Mkr för kvartalet medför från bolagets nedskrivningar av sina tillgångar i årsbokslutet för 2022.

Innehavet i Aros Bostad inkom under fjärde kvartalet. Anskaffningen är bokförd till ett värde motsvarande börskurserna den 31 oktober 2022 och inga indikationer finns på nedskrivningsbehov i årsbokslutet.

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 2021, på sidorna 52–58 och i not 30 på sidorna 96–98.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Information kring närstående transaktioner återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2021, not 36 på sidan 101.

Avyttring 2xA Entreprenad

ALM Equity har avyttrat 20 procent av innehavet i 2xA Entreprenad till Thomas Carlsson, VD för bolaget. Transaktionen skedde via bolag från båda parter. ALM Equity behåller aktier motsvarande 80 procent av bolaget och dess vinster. ALM Equitys fortsatta ägande ger utöver det företräde till ett preferenskapital om 1 366 Mkr som löper med en årlig avkastning om 3 procent. Köpeskillingen för aktierna uppgick till 0,8 Mkr och baserades på en extern marknadsvärdering.

Tillträde och konsulttjänster Klövern

I april tillträdde intressebolaget Klövern AB byggrättsportföljen om 11 000 byggrätter till ett marknadsvärde om 4,7 Mdkr för ALM Equitys andel. I halvårsbokslutet justerades marknadsvärdet ned med 345 Mkr till följd av utveckling på finansmarknaden och den ökande inflationen. Transaktionen genomfördes till marknadsmässiga villkor. I samband med transaktionen valde ett 20-tal medarbetare att ta anställning i det nya bolaget. Årets resultat från intressebolaget uppgick till -790 Mkr vilket innebär att den totala resultateffekten hänförlig till Klövern AB uppgick till 1 173 Mkr. Parterna har upprättat en överenskommelse att till marknadsmässiga villkor hyra personal från varandra under en övergångsperiod. Under året har ALM Equity köpt tjänster för totalt 3,8 Mkr och sålt tjänster om 2,7 Mkr.

Transaktion Aros Bostad

ALM Equity tecknade i augusti avtal att avyttra cirka 1 500 byggrätter till Aros Bostad till en köpeskillning om 1 465 Mkr, motsvarande en ägarandel om cirka 35 procent i bolaget. Under fjärde kvartalet frånträdde ALM Equity 23 projekt, resterade del övergår när de avtalsmässiga förutsättningarna infaller.

Betalning sker i två steg, genom apportemission av 9 942 470 stamaktier till en kurs om 60 kr per aktie motsvarande cirka 17 procent av aktiekapitalet och apportemission av 2 953 161 preferensaktier till en kurs om 86 kr per preferensaktie samt konvertibler som ska växlas till aktier under 2023/24. Affären bedömdes synliggöra ett övervärde för ALM Equity om totalt cirka 350 Mkr.

Det är den aktuella aktiekursen på tillträdesdagen som ligger till grund för det redovisade anskaffningsvärdet. När köpeskillingen erlades i en kombination av stam- och preferensaktier samt konvertibler med överenskomna aktiekurser om 60 kr per stamaktie och 86 kr per preferensaktie under fjärde kvartalet så var den aktuella aktiekursen till följd av den negativa utvecklingen på börsen under hösten 40,30 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie. Det medför en negativ resultatpåverkan om 321 Mkr och att det tidigare kommunicerade positiva resultat om cirka 350 Mkr beräknas uppgå till minus 17 Mkr för hela transaktionen om motsvarande aktiekurser råder vid kommande tillträden.

I samband med ALM Equitys frånträdet under kvartalet tillträdde Joakim Alm som styrelseordförande i Aros Bostad och tio anställda valde att anta erbjudandet om en anställning hos bolaget och därmed avsluta sin anställning hos ALM Småa Bostad.

Ändrad kapitalstruktur Svenska Nyttobostäder

ALM Equity initierade vid årsskiftet tillsammans med andra delägare i Svenska Nyttobostäder AB (publ) en förändring av Svenska Nyttobostäders kapitalstruktur och finansieringsmodell. Förslaget innebär en avveckling av preferensaktiestrukturen där befintliga preferensaktier konverteras till stamaktier och där investerarnas åtagande om tillskott för kommande fastigheter sker i form av stamaktier i stället för preferensaktier, där en preferensaktie ger rätt till två stamaktier. Vid en anslutningsgrad om 100 procent omvandlas 1,1 Mdkr i preferenskapital till stamkapital. Därutöver tillförs nytt stamkapital om 2,3 Mdkr, vilket innebär att eget kapital i Nyttobostäder kommer uppgå till cirka 4,0 Mdkr.

Beslutet innebär också förändrade villkor för de avtalade leveranser de har från ALM Småa Bostad. De fastigheter som är under pågående produktion kommer att färdigställas enligt tidigare upplägg med skillnaden att det omgående emitteras stamaktier om 1,0 Mdkr, motsvarande 35 procent av det sedan tidigare överenskomna överförsäljningsvärdet som ett förskott till säljarna.

De resterande byggrätterna kommer omgående säljas in till Svenska Nyttobostäder till ett marknadsmässigt värde mot betalning i form av nyemitterade stamaktier i Svenska Nyttobostäder till ett värde om cirka 1,3 Mdkr.

Förslaget bearbetas av Svenska Nyttobostäders styrelse som ställt sig positiva och kommer presentera ett fullständigt förslag till beslut till en extra bolagsstämma. Genomförs den fullständiga förändringen kommer ALM Equitys ägande i Svenska Nyttobostäder minska från cirka 43,5 procent till 37,5 procent.

Tillförordnad VD i Svenska Nyttobostäder

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
	1, 2				
Nettoomsättning		1 176	556	6 902	2 096
Övriga intäkter	3	–	3 161	–	3 161
Produktions- och driftskostnader		-1 019	-559	-5 175	-1 934
Bruttoresultat		157	3 158	1 727	3 323
Försäljnings- och administrationskostnader		-54	-52	-121	-168
Resultat från andelar i dotterföretag		-1	1	-14	-14
Resultat från andelar i intresseföretag		-1 524	174	-2 304	174
Rörelseresultat		-1 422	3 281	-712	3 315
Finansiella intäkter		5	2	8	7
Finansiella kostnader		-61	-64	-212	-226
Resultat efter finansiella poster		-1 478	3 219	-916	3 096
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	9	3	2	5	8
Orealiserade värdeförändringar andelar i brf-lokaler		-4	–	-4	–
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	-2	-6	-2	107
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	5	–	–	258	246
Resultat före skatt		-1 481	3 215	-659	3 457
Skatt		60	-8	83	-34
Periodens resultat		-1 421	3 207	-576	3 423
<i>Periodens övriga totalresultat</i>					
Övrigt totalresultat		–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–
PERIODENS TOTALRESULTAT		-1 421	3 207	-576	3 423

Belopp i Mkr	Not	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Årets resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		-1 411	3 301	-717	3 386
Innehav utan bestämmande inflytande		-10	-94	141	37
Årets totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		-1 411	3 301	-717	3 386
Innehav utan bestämmande inflytande		-10	-94	141	37
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-134,76	307,80	-78,63	314,42
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-134,76	305,67	-78,63	312,40
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,40	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 715	10 630	10 715	10 630
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		14 330	14 224	14 330	14 224
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 687	10 630	10 644	10 420
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 687	10 704	10 644	10 487

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2		
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		19	18
Maskiner och inventarier		5	5
Förvaltningsfastigheter	4	92	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	5	–	755
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		45	50
Nyttjanderättstillgångar		29	63
Andelar i intressebolag	6,9	6 295	3 328
Övriga anläggningstillgångar		–	3
Uppskjuten skattefordran		1	6
Summa anläggningstillgångar		6 486	4 322
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	7	1 478	3 872
Pågående bostadsprojekt	8	1 831	2 150
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		108	192
Pågående arbeten för annans räkning		4	6
Övriga kortfristiga fordringar		538	636
Likvida medel		1 073	1 954
Summa omsättningstillgångar		5 032	8 810
SUMMA TILLGÅNGAR		11 518	13 132

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive minoritetens andel		5 756	7 154
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande obligationslån	9	1 600	2 200
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	10	427	439
Övriga långfristiga skulder		578	14
Derivatinstrument	9	–	2
Leasingskuld		28	65
Uppskjuten skatteskuld		74	262
Övriga avsättningar		19	28
Summa långfristiga skulder		2 726	3 010
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande obligationslån	10	600	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	1 425	2 022
Efterställda räntebärande reverslån	10	228	333
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		783	613
Summa kortfristiga skulder		3 036	2 968
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		11 518	13 132
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		786	1 215

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		-1 422	3 281	-712	3 315
Ej kassaflödespåverkande poster	11	1 285	-3 291	647	-3 262
Erhållen ränta		5	2	8	5
Erlagd ränta		-61	-64	-212	-227
Betald skatt		-16	-40	-16	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-209	-112	-285	-215
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		138	-152	-20	-11
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-141	401	-480	751
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter		21	49	84	182
Ökning/minskning rörelsefordringar		-2	197	51	252
Ökning/minskning rörelseskulder		31	-153	262	-127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-162	230	-388	832
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–	-288	-61	-1 475
Investeringar i rörelseförvärv		–	–	–	-1 112
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar		–	–	–	-4
Avyttring dotterbolag		-27	372	-354	372
Förvärv/avyttring finansiella anläggningstillgångar		-13	–	-226	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40	84	-641	-2 219

Belopp i Mkr	Not	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligationer, upptagna		–	–	–	1 381
Obligationer, amorterade		–	–	–	–
Upptagna lån		169	664	1 176	1 588
Amorterade lån		-262	-242	-884	-841
Externa aktieägartillskott		25	–	40	35
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader		17	6	17	338
Nyemissioner inkl. kostnader koncernbolag		–	–	–	244
Utdelningar från intressebolag		1	1	4	1
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-30	-31	-120	-103
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		9	–	-85	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-71	398	148	2 619
PERIODENS KASSAFLÖDE					
Likvida medel vid periodens början		1 346	1 242	1 954	722
Likvida medel vid periodens slut		1 073	1 954	1 073	1 954

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Eget kapital vid periodens början	7 154	3 790
Resultat för perioden	-576	3 423
Övrigt totalresultat	–	–
Periodens totalresultat	-576	3 423
<i>Transaktioner med ägare:</i>		
Lämnad utdelning*	-120	-478
Nyemissioner	–	939
Teckningsoptioner	18	6
Emissionskostnader	–	-14
Ovillkorade aktieägartillskott	25	23
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande**	-745	-535
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-822</i>	<i>-59</i>
Eget kapital vid periodens slut	5 756	7 154

* Januari – december 2021 Inkluderar sakutdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ) från ALM Equity AB om -367 Mkr.

** Beslutad utdelning för kvartal 1–3 under 2021 som är hänförlig till Svenska Nyttobostäder AB (publ)s externa preferensaktieägare är omförd till minoritetens andel av det egna kapitalet.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-13	-9	-30	-26
Rörelseresultat	-13	-9	-30	-26
Resultat koncernbolag*	-272	1 758	-229	1 768
Finansnetto	-45	-38	-163	-121
Resultat efter finansiella poster	-330	1 711	-422	1 621
Bokslutsdispositioner	1	87	1	87
Resultat före skatt	-329	1 798	-421	1 708
Skatt	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-329	1 798	-421	1 708

* Avser framförallt utdelning från dotterbolag om 1 764 Mkr för 2021.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernbolag	474	15
Summa anläggningstillgångar	474	15
Kortfristiga fordringar m.m.	4 095	5 102
Likvida medel	740	935
Summa omsättningstillgångar	4 835	6 037
SUMMA TILLGÅNGAR	5 309	6 052
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 696	3 219
Obligationslån	1 600	2 200
Summa långfristiga skulder	1 600	2 200
Kortfristiga räntebärande obligationslån	600	–
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	413	633
Summa kortfristiga skulder	1 013	633
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 309	6 052

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 2021 på sidorna 74–79.

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 2022

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 som har haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2. Segmentsredovisning

ALM Equity har under fjärde kvartalet 2022 omstrukturerat rapporten för att tydliggöra sin roll som bolagsutvecklare. Bolaget frångår begreppet affärsområden till att istället utgå från total bolagsportfölj och större innehav. Det innebär att bolaget Bomodul inte längre presenteras separat men det ingår finansiellt i segmentet entreprenad. Strukturen ska klara av att möta både förändringar som har skett och kan komma att ske framåt.

Innehaven i portföljen per den 31 december 2022 är verksamma inom fyra segment inom fastighetsbranschen; fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling, entreprenad och digitala tjänster.

Varje bolag är fristående från de andra och driver respektive verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt via egna bolagsstrukturer och finansiering. Varje bolag byggs upp utifrån den egna verksamhetens behov av kompetens och resurser med initialt stöd från koncernstaben för gemensamma funktioner som ekonomi, HR och IT.

Uppföljningen sker utifrån koncernens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapandet sker över tid i projekten i ALM Småa Bostad som återfinns under segmentet Fastighetsutveckling. Justeringen innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv vinstavräkning beräknas utifrån färdigställandegrad och avtal med slutkund. Det medför att resultatet redovisas successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet redovisas vid färdigställande.

Från och med fjärde kvartalet 2022 äger ALM Equity andelar i Aros Bostad som kommer in som ett intressebolag. I Aros Bostads rapportering framgår att deras segmentsredovisning ger den mest rättvisande bilden över deras verksamhet och det utifrån den de följer upp verksamheten, därav lyfts den in i ALM Equitys segmentsredovisning. För mer info se deras rapportering på www.arosbostad.se.

Omstrukturering av rapportens innehåll har mindre påverkan på segmentsuppställningen som fortsatt utgår från typ av verksamhet vilken också anges för de bolag som presenteras i rapporten.

Information om koncernens verksamhet och större innehav återfinns på sidorna 7–13, där återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för dessa.

Kommentarer Fastighetsutveckling

ALM Småa Bostad frånträdde under kvartalet huvuddelen av den portfölj av byggrätter och pågående projekt som låg till grund för det avtal som tecknades tidigare under 2022 med Aros Bostad. Resultateffekten av affären uppgår till minus 17 Mkr för hela transaktionen.

ALM Småa Bostad har under kvartalet en negativ resultateffekt om -155 Mkr hänförlig till den successiva vinstavräkningen i segmentet. Där avkonsolideringen av pågående projekt som sålts till Aros Bostad står för den största effekten. Den successiva värdevinstavräkningen inom ALM Småa Bostad har för helåret gett ett positivt resultat om 10 Mkr.

Under andra kvartalet 2022 frånträdde ALM Småa Bostad en byggrättsportfölj om 11 000 byggrätter till Klöver AB som sedermera ingår som intressebolag i segmentet Fastighetsförvaltning. Affären som genomfördes tillsammans med Corem Property Group gav en resultateffekt för ALM Equity om 1,9 Mkr.

ALM Småa Bostad har under året haft ytterligare negativ resultatpåverkan om 525 Mkr till följd av att ALM Equity värderat byggrätts- och projektportföljen, i årsbokslutet har 200 Mkr återlagts.

Aros Bostads segmentsresultat bidrar med 11 Mkr för kvartalet.

Kommentarer Fastighetsförvaltning

Innehavet i Svenska Nyttobostäder har nedskrivningstestats enligt IAS36 vilket medfört en negativ resultateffekt med 811 Mkr, totalt har värdet justerats ned med totalt 1 500 Mkr för året.

Intressebolaget Klöver AB har under andra halvåret justerat ned sina fastighetsvärden och skrivit ned goodwill till följd av det fortsatt förändrade och ansträngda omvärldsläget vilket medfört negativt påverkan på ALM Equitys resultatandel med 790 Mkr utöver det normala drift- och utvecklingsresultatet.

Följande resultat- och balansräkning fördelar sig på de segment inom fastighetsbranschen som ALM Equitys innehav är verksamma inom.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat oktober – december 2022

Belopp i Mkr	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	3	529	405	–	-480	457	719	1 176
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelsekostnader	-14	-585	-375	-2	470	-506	-567	-1 073
Resultat från andelar i dotterföretag	1	-4	-68	–	70	-1	–	-1
Resultat från andelar i intressebolag	-1 520	11	–	–	–	1 509	-15	-1 524
Rörelseresultat	-1 530	-49	-38	-2	60	-1 559	137	-1 422
Finansnetto	-5	-6	23	–	-68	-56	–	-56
Värdeförändring ³⁾ finansiella instrument	–	3	–	–	–	3	–	3
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	-3	1	–	–	–	-2	–	-2
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	-4	–	–	–	–	-4	–	-4
Bokslutsdispositioner och skatt	1	74	-13	–	-2	60	–	60
PERIODENS RESULTAT	-1 541	23	-28	-2	-10	-1 558	137	-1 421
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	5	-19	-5	1	3	-15	25	10

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

2) Justering kommer av att den successiva avräkningsmetoden används inom segmentet Fastighetsutveckling i segmentsuppföljningen.

3) Avser realiserade värdeförändringar.

Resultat januari – december 2022

Belopp i Mkr	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	12	6 609	1 358	1	-1 249	6 731	171	6 902
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelsekostnader	-43	-5 187	-1 289	-7	1 220	-5 306	10	-5 296
Resultat från andelar i dotterföretag	–	-10	-67	–	63	-14	–	-14
Resultat från andelar i intressebolag	-2 299	10	–	–	–	-2 289	-15	-2 304
Rörelseresultat	-2 330	1 422	2	-6	34	-878	166	-712
Finansnetto	-15	-25	–	–	-164	-204	–	-204
Värdeförändring ³⁾ finansiella instrument	–	5	–	–	–	5	–	5
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	-3	1	–	–	–	-2	–	-2
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	258	–	–	–	258	–	258
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	-4	–	–	–	–	-4	–	-4
Bokslutsdispositioner och skatt	94	4	-13	–	-2	83	–	83
PERIODENS RESULTAT	-2 258	1 665	-11	-6	-132	-742	166	-576
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	6	-229	-5	3	4	-221	80	-141

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

2) Justering kommer av att den successiva avräkningsmetoden används inom segmentet Fastighetsutveckling i segmentsuppföljningen.

3) Avser realiserade värdeförändringar.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.**Balans per 2022-12-31**

Belopp i Mkr	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	19	–	19	–	19
Maskiner och inventarier	1	–	2	–	2	5	–	5
Förvaltningsfastigheter	69	23	–	–	–	92	–	92
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	45	–	–	–	–	45	–	45
Nyttjanderättstillgångar	–	–	9	–	20	29	–	29
Andelar i intressebolag	5 373	937	–	–	–	6 310	-15	6 295
Övriga anläggnings tillgångar	–	3	1 182	–	-1 185	–	–	–
Uppskjuten skattefordran	–	–	1	–	–	1	–	1
Anläggningstillgångar	5 488	963	1 194	19	-1 163	6 501	-15	6 486
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	1 493	–	–	-15	1 478	–	1 478
Pågående Bostadsprojekt	–	1 908	–	–	-258	1 650	181	1 831
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	108	–	–	–	108	–	108
Pågående arbeten för annans räkning	–	–	4	–	–	4	–	4
Övriga fordringar	392	2 353	723	–	-2 930	538	–	538
Kortfristiga placeringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Likvida medel	13	201	115	1	743	1 073	–	1 073
Omsättningstillgångar	405	6 063	842	1	-2 460	4 851	181	5 032
SUMMA TILLGÅNGAR	5 893	7 026	2 036	20	-3 623	11 352	166	11 518

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

2) Justering kommer av att den successiva avräkningsmetoden används inom segmentet Fastighetsutveckling i segmentsuppföljningen.

Balans per 2022-12-31

Belopp i Mkr	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital inklusive minoritetens andel								
	953	3 110	1 358	1	168	5 590	166	5 756
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	1 600	1 600	–	1 600
Långfristiga räntebärande lån	255	172	–	–	–	427	–	427
Övriga långfristiga lån	568	10	–	–	–	578	–	578
Derivatinstrument	–	–	–	–	–	–	–	–
Leasingskuld	–	–	8	–	20	28	–	28
Uppskjuten skatteskuld	2	72	–	–	–	74	–	74
Övriga avsättningar	–	11	8	–	–	19	–	19
Långfristiga skulder	825	265	16	–	1 620	2 726	–	2 726
Kortfristiga räntebärande obligationslån								
	–	–	–	–	600	600	–	600
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	1 415	–	–	–	1 425	–	1 425
Efterställda räntebärande reverslån	–	224	–	4	–	228	–	228
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	4 105	2 012	662	15	-6 011	783	–	783
Kortfristiga skulder	4 115	3 651	662	19	-5 411	3 036	–	3 036
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 893	7 026	2 036	20	-3 623	11 352	166	11 518

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat oktober – december 2021

Belopp i Mkr	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	33	748	425	1	-319	888	-332	556
Övriga intäkter	3 294	–	–	–	-133	3 161	–	3 161
Rörelsekostnader	-19	-751	-397	-2	260	-909	298	-611
Resultat från andelar i dotterföretag	174	–	–	–	–	174	–	174
Resultat från andelar i intressebolag	-1	-1	–	–	3	1	–	1
Rörelseresultat	3 481	-4	28	-1	-189	3 315	-34	3 281
Finansnetto	-14	-11	–	–	-37	-62	–	-62
Värdeförändring ³⁾ finansiella instrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	-2	-4	–	–	–	-6	–	-6
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-13	5	-88	–	88	-8	–	-8
PERIODENS RESULTAT	3 452	-12	-60	-1	-138	3 241	-34	3 207
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	18	25	–	1	66	110	-16	94

Resultat januari – december 2021

Belopp i Mkr	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	130	3 159	1 252	–	-1 034	3 507	-1 411	2 096
Övriga intäkter	3 294	–	–	–	-133	3 161	–	3 161
Rörelsekostnader	-65	-2 955	-1 161	-7	928	-3 260	1 158	-2 102
Resultat från andelar i dotterföretag	–	-14	–	–	–	-14	–	-14
Resultat från andelar i intressebolag	174	–	–	–	–	174	–	174
Rörelseresultat	3 533	190	91	-7	-239	3 568	-253	3 315
Finansnetto	-56	-41	–	–	-122	-219	–	-219
Värdeförändring ³⁾ finansiella instrument	–	8	–	–	–	8	–	8
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	76	31	–	–	–	107	–	107
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	246	246
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-31	–	-88	–	85	-34	–	-34
PERIODENS RESULTAT	3 522	188	3	-7	-276	3 430	-7	3 423
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-16	-33	–	3	66	20	-57	-37

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2021-12-31

Belopp i Mkr	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	18	–	18	–	18
Maskiner och inventarier	2	2	1	–	–	5	–	5
Förvaltningsfastigheter	72	22	–	–	–	94	–	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	755	–	–	–	755	–	755
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	43	1	–	19	63	–	63
Andelar i intressebolag	3 315	13	–	–	–	3 328	–	3 328
Övriga anläggningstillgångar	–	3	–	–	–	3	–	3
Uppskjuten skattefordran	–	4	1	–	1	6	–	6
Anläggningstillgångar	3 439	842	3	18	20	4 322	–	4 322
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	3 857	–	–	15	3 872	–	3 872
Pågående Bostadsprojekt	–	2 726	–	–	-402	2 324	-174	2 150
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	192	–	–	–	192	–	192
Pågående arbeten för annans räkning	–	–	7	–	-1	6	–	6
Övriga fordringar	934	25	1 592	3	-1 918	636	–	636
Kortfristiga placeringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Likvida medel	5	905	97	–	947	1 954	–	1 954
Omsättningstillgångar	939	7 705	1 696	3	-1 359	8 984	-174	8 810
SUMMA TILLGÅNGAR	4 378	8 547	1 699	21	-1 339	13 306	-174	13 132

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

2) Justering kommer av att den successiva avräkningsmetoden används inom segmentet Fastighetsutveckling i segmentsuppföljningen.

Balans per 2021-12-31

Belopp i Mkr	Fastighets- förvaltning	Fastighets- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital inklusive minoritetens andel								
	3 911	2 328	12	–	1 077	7 328	-174	4 637
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	2 200	2 200	–	2 200
Långfristiga räntebärande lån	254	185	–	–	–	439	–	439
Övriga långfristiga lån	–	13	1	–	–	14	–	14
Derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Leasingskuld	–	44	1	–	20	65	–	65
Uppskjuten skatteskuld	2	260	–	–	–	262	–	262
Övriga avsättningar	–	20	4	–	4	28	–	28
Långfristiga skulder	256	524	6	–	2 224	3 010	–	3 010
Kortfristiga räntebärande obligationslån								
	–	–	–	–	–	–	–	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	2 012	–	–	–	2 022	–	2 022
Efterställda räntebärande reverslån	–	326	–	7	–	333	–	333
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	201	3 357	1 681	14	-4 640	613	–	613
Kortfristiga skulder	211	5 695	1 681	21	-4 640	2 968	–	2 968
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 378	8 547	1 699	21	-1 339	13 306	-174	13 132

Not 3. Övriga intäkter

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Resultat försäljning dotterbolag	–	19
Omvärdering till intressebolag	–	3 142
Utgående redovisat värde	–	3 161

Under 2021 minskade ALM Equity sitt innehav i Svenska Nyttobostäder. Därmed omklassificerades innehavet till intressebolag vilket medförde en övrig intäkt om 3 142 Mkr vid värdering av anskaffningen. Utöver det uppkom ett mindre resultat från minskningen av innehavet i Svenska Nyttobostäder om 19 Mkr.

Not 4. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts i egen regi, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Det är framförallt 7 lokaler och garage belägna i Stockholmsområdet med ett potentiellt driftnetto om 5 Mkr om året dock är ett par lokaler vakanta och under hyresgäst Anpassning. Under slutet av 2021 omklassificerades innehavet i Svenska Nyttobostäder till intressebolag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket medförde att verksamheten inte längre konsolideras.

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående fastighetsvärde	94	2 489
Tillrädda fastigheter*	–	895
Orealiserade värdeförändringar	-2	107
Årets investeringar	–	14
Årets avyttringar**	–	-3 403
Omklassificeringar	–	-8
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	92	94
Utgående redovisat verkligt värde	92	94

* Innefattar omklassificering från förvaltningsfastigheter under uppförande som färdigställda och tillträtts.

** Det värde som avkonsolideras i december 2021 i och med omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder.

Alla förvaltningsfastigheter är sedan 31 december 2021 hänförliga till ALM Equitys egna förvaltningsverksamhet.

Mer information finns i ALM Equitys årsredovisning 2021 avseende Förvaltning på sidorna 21–23 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter i not 1 respektive not 21 på sidorna 74–79 respektive sidan 89.

Not 5. Förvaltningsfastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter under uppförande är fastigheter inom ALM Småa Bostad som är under utveckling och produktion ämnade för koncernens egna förvaltningsverksamhet. Klassificeringen sker i samband med att avtal mellan parterna signeras. Samtliga är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framför allt förvaltningsbostäder. Under andra kvartalet 2022 tillträdde intressebolaget Klövern AB fastigheterna som sedermera inte konsolideras i ALM Equity-koncernen och därmed inte anses vara för den egna förvaltningsverksamheten.

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående fastighetsvärde	755	2 763
Tillkomna avtal med Förvaltning*	–	–
Nedlagda produktionskostnader	–	1 052
Orealiserade värdeförändringar	318	246
Periodens färdigställda fastigheter	–	-486
Avyttrade fastigheter	-1 073	-7
Omklassificeringar**	–	-2 813
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	–	755
Utgående redovisat verkligt värde	–	755

* I samband med att avtalen mellan ALM Småa Bostad och den egna förvaltningsverksamheten tecknas omklassificeras fastigheten från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet under uppförande. När projektet färdigställts och tillträtts omklassificeras det till förvaltningsfastighet.

** Det värde som omklassificeras till exploateringsfastighet respektive pågående projekt i och med omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder i december 2021.

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2021 avseende Fastighetsutveckling och Förvaltning på sidorna 21–26 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter under uppförande i not 1 respektive not 22 på sidorna 74–79 respektive 90.

Not 6. Andelar i intressebolag

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	3 328	1
Årets anskaffningar	701	3 154
Andel av årets resultat	-804	174
Aktieägartillskott	5 266	–
Utdelning	-6	-1
Konvertibler	223	–
Året försäljning/utrangeringar	-14	–
Värdejustering	-2 399	–
Utgående redovisat värde	6 295	3 328

ALM Equitys innehav i intressebolag har historiskt inte varit av väsentligt värde för koncernen. Under fjärde kvartalet 2021 omklassificerades innehavet i det tidigare dotterbolaget Svenska Nyttobostäder som är noterat på Nasdaq First North Growth Market till intressebolag. Under 2022 har två väsentliga innehav tillkommit i samband med strukturaffärerna med Klövern och Aros Bostad.

Svenska Nyttobostäder AB (publ) redovisades till ett anskaffningsvärde om 3,1 Mdkr. Innehavet består av 29 943 051 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. Till följd av årets förändrade omvärldsfaktorer och fallande börsvärde indikerades att nedskrivningsbehov förelåg och värdet har justerats ned till 1,8 Mdkr. Det innebär att värdet numera står till 56 kr per stamaktie och 100 kr per preferensaktie. Samtidigt bedömer ALM Equity att det är en fortsatt långsiktig 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 har Klövern AB till följd av marknadsläget valt att skriva ned ytterligare fastighetsvärden samt skrev ned goodwill motsvarande totalt cirka 1 690 Mkr, varav 790 Mkr påverkar ALM Equitys intresseandel negativt utöver normalt drift- och utvecklingsresultat.

Aros Bostadsutveckling AB redovisades till ett anskaffningsvärde om 637 Mkr. Innehavet består av 9 942 470 stamaktier och 2 953 161 preferensaktier vilket motsvarar 23 procent av kapitalet och 21 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 9 på sidan 24. Vid nyttjande av samtliga konvertibler uppgår innehavet till 33 procent av kapitalet och 32 procent av rösterna.

ALM Equity bedömer att inga ytterligare nedskrivningsbehov föreligger per 31 december 2022.

Mer information om de väsentliga innehaven på sidorna 7–8.

Not 7. 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	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	3 872	1 746
Nyanskaffningar	408	1 109
Aktiverade projektkostnader	102	70
Pågående bostadsprojekt	-65	-94
Avyttrade fastigheter	-2 457	-101
Årets av-/nedskrivningar	-266	-47
Omklassificeringar	-116	1 189
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	1 478	3 872

Under andra kvartalet 2022 tillträdde intressebolaget Klövern AB byggrättsportföljen om 11 000 byggrätter från ALM Småa Bostad. Förändringen inkluderar på raden Avyttrade fastigheter med 1,6 Mdkr.

Under fjärde kvartalet 2022 tillträdde Aros Bostad de ovillkorade byggrätter de förvärvat, effekten från dessa ingår på raden Avyttrade fastigheter med 636 Mkr.

Under 2022 genomfördes värdering av fastighetsinnehaven i kvarvarande byggrättsportfölj vilket medfört nedskrivningar av exploateringsfastigheter med cirka 430 Mkr. I fjärde kvartalet återlades 195 Mkr.

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2021 avseende Fastighetsutveckling på sidorna 24–26 samt i not 1 respektive not 25 på sidorna 74–79 respektive 93.

Not 8. Pågående projekt

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

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	2 150	308
Förvärvade bostadsprojekt	–	662
Byggstartade bostadsprojekt	65	94
Pågående arbeten under året	1 175	277
Avlämnade bostadsprojekt	-1 585	-837
Årets av-/nedskrivningar	-90	–
Omklassificeringar	116	1 646
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	1 831	2 150

Under fjärde kvartalet tillträdde Aros Bostad de pågående projekt de förvärvat, effekten av detta ingår på raden Avlämnade bostadsprojekt med 645 Mkr.

Under 2022 genomfördes internvärderingar av projektportföljen vilket medförde nedskrivningar om 95 Mkr. I fjärde kvartalet återlades 5 Mkr.

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2021 avseende Fastighetsutveckling på sidorna 24–26 samt i not 1 respektive not 26 på sidorna 74–79 respektive 93.

Not 9. Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i Mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntederivat	–	2	–	2
Konvertibler	223	–	223	–
Obligationslån	2 200	2 200	2 200	2 200
	2 423	2 202	2 423	2 202

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 10. Ställda säkerheter & eventalförpliktelser

Ställda säkerheter Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar*	2 602	3 708	–	–
Pant i andelar i bostadsrättsföreningar och aktiebolag**	362	489	–	–
	2 964	4 197	–	–

* Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 31 december 2022 uppgick till 1 558 (1 994) Mkr.

** Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgår till 319 (411) Mkr.

Eventalförpliktelser Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag*	24	31	3 159	2 276
Borgensförbindelser för externa bolag**	31	157	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal***	394	924	–	–
	449	1 112	3 159	2 276

* Moderbolagets åtaganden inkluderar borgensförbindelser om 1 154 Mkr för intressebolaget Klövern ABs fastigheter. Eventalförbindelser för koncernen om 24 Mkr avser dotterbolagen ALM Småa Bostad och Järntorget Byggtressenters ställda borgensåtaganden gentemot sina dotterbolag.

** Innefattar 28 Mkr i borgensförbindelser för projekt som under fjärde kvartalet 2022 övergått till intressebolaget Aros Bostadsutveckling AB.

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

Not 11. Kassaflödesupplysningar

Belopp i Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ej kassaflödespåverkande poster		
Avskrivningar	19	38
Resultat andelar i intressebolag	2 304	-174
Resultat från transaktioner betalda med aktier	-1 976	–
Reserveringar ingångsvärden	305	–
Värdering anskaffning*	–	-3 142
Övriga poster	-5	16
	647	-3 262

*Under 2021 omklassificerades Svenska Nyttobostäder till intressebolag, anskaffningen av kapitalandelen värderades till 3 142 Mkr.

Definitioner och begrepp

DEFINITIONER

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.

BEGREPP

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 22 februari 2023

ALM Equity AB (publ)
Styrelsen

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

21 april 2023	Årsredovisning	2022
11 maj 2023	Delårsrapport	januari–mars
23 maj 2023	Årsstämma	
20 juli 2023	Delårsrapport	januari–juni
9 november 2023	Delårsrapport	januari–september
22 februari 2024	Bokslutskommuniké	januari–december

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 08:00 den 22 februari 2023.