

Q3

Delårsrapport

JANUARI–SEPTEMBER 2022

HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- ALM Equity tecknade avtal om att avyttra en byggrättsportfölj om cirka 1 500 byggrätter till Aros Bostadsutveckling AB mot betalning av en kombination av stamaktier, preferensaktier och konvertibler som motsvarar en ägarandel om cirka 35 procent i Aros Bostadsutveckling AB. Affären villkorades av godkännande av finansiärer och bolagsstämma i Aros Bostadsutveckling AB.
- ALM Equity avyttrade 20 procent av 2xAEntreprenad till verkställande direktören för bolaget. Transaktionens syfte är att skapa långsiktigt incitament att driva och utveckla entreprenadverksamheten för fortsatt tillväxt.
- ALM Equity har omvärderat innehavet av stamaktier i Svenska Nyttobostäder AB till följd av förändrade omvärldsfaktorer. Det har medfört en negativ resultatpåverkan om 654 Mkr i kvartalet.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- ALM Equity har frånträtt byggrättsportföljen omfattande 23 projekt till Aros Bostadsutveckling AB, resterande 11 projekt övergår när de avtalsmässiga förutsättningarna infaller. I samband med det tilldelas ALM Equity stam- och preferensaktier i Aros Bostadsutveckling AB.
- ALM Equity har tillförts cirka 30 Mkr genom teckning av aktier med utnyttjande av teckningsoptioner inom ramen för optionsprogram 2017/2022. Bolagets aktiekapital ökade därmed med 850 900 kronor och antalet stamaktier med 85 090 vilket medfört en utspädning om cirka 0,3 procent.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Nettoomsättning, Mkr	393	615	5 726	1 540	2 096
Periodens resultat, Mkr	-762	98	845	216	3 423
Avkastning på EK (stamaktie), %	-7	1	6	0	54
Soliditet, %	53	38	53	38	54
Likvida medel, Mkr	1 346	1 242	1 346	1 242	1 954
Eget kapital, Mkr	7 160	4 856	7 160	4 856	7 154
Balansomslutning, Mkr	13 634	12 802	13 634	12 802	13 132

Nyckeltal per aktie	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Justerat substansvärde*, per stamaktie, kr	810	948	810	948	986
Börskurs på bokslutsdagen, kr	554	786	554	786	986
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-75,79	2,48	56,75	0,42	314,42

*Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på onoterade verksamheter inom ALM Equity, definition sidan 30.

Vi sitter inte still i båten

Sedan mitt senaste VD-ord har det hänt mycket på marknaden och nu är läget riktigt tufft. Efterfrågesituationen har blivit betydligt dystrare och kapitalmarknaden har hamnat i baklås.

Handbromsdragningen är verklighet och trots att jag varit med ett tag har jag aldrig tidigare sett en kraftfullare inbromsning på marknaden. Osäkerhet föder riskaversion vilket tydligt syns i kapitalmarknadens ökade krav på likviditet och egen finansiering. Samtidigt är obligationsmarknaden i stort sett stängd och Riksbanken har satt ned foten och kommer dra ned på sina obligationsköp.

Och det är nu möjligheterna finns!

SKAKNINGAR SOM FORTPLANTAR SIG

Fastighetsmarknaden har reagerat med att strukturera om sina bolag och portföljer för att frigöra kapital och dra ned riskerna. Pågående produktioner kommer att avslutas men många skjuter på sina planerade byggstarter när osäkerheten är stor kring finansiering och efterfrågan. Och man behöver inte vara national-ekonom för att förstå konsekvenserna för byggbranschen. Den komponentkris som branschen tidigare led av övergick till en efterfrågekris. Antalet varsel är än så länge inte så stora men vi har redan kunnat se att prisbilden för byggande har börjat stabilisera sig vilket är ett tydligt tecken på lägre efterfrågan.

Även ALM Equitys bolag påverkas av denna verklighet. I oktober meddelade Bomodul att de varslar 25 personer. 2A Entreprenad har leveranser till Svenska Nyttobostäder under 2023 och full beläggning åtminstone 9 till 10 månader framåt.

Klövern har i sin kvartalsvärdering av sina fastighetsvärden identifierat ett nedjusteringsbehov om totalt 190 Mkr som genomförs i tredje kvartalet. Samtidigt har Klövern fördelen att ha en i stort sett obelånad portfölj och valmöjligheten att anpassa färdigställandet av fastigheter både i tid och till hållbara yieldnivåer.

Svenska Nyttobostäders bestånd av hyresbostäder är anpassade för de förutsättningar som råder där de nybyggda, yteffektiva bostäderna innebär låga faktiska hyres- och energikostnader per hyresgäst. En stor del av Nyttobostäders befintliga bestånd har avtal kopplade till KPI eller andra index som delvis kompenserar för ökade kostnader och räntor. Till följd av att finansieringskostnaderna inte till fullo kan kompenseras kommer en översyn av beståndet och leveranstakten för kommande fastigheter behöva genomföras. Under kvartalet har det befintliga beståndet i Nyttobostäder värderats om utifrån nya marknadsförutsättningar och medfört nedjustering av fastighetsvärden om cirka 7 procent.

Vi har sett indikationer på att värdet på innehavet i Svenska Nyttobostäder var i behov av att genomlysas till följd av att många faktorer i omvärlden förändras och påverkar de framtida flödena. Vår bedömning resulterade i en nedskrivning om cirka 20 procent. Samtidigt är vår bedömning att Svenska Nyttobostäder är en långsiktigt värdeskapande tillgång med en välpositionerad fastighetsportfölj i dagens bostadsmarknad.

INTE LÄGE ATT SITTA STILL

Nu jobbar vi med den likviditet vi har och ser över alla våra innehav. En fördel med att inte ha färdiga produkter, det vill säga färdigställda fastigheter, är flexibiliteten det skapar i det här marknadsläget. Nu kan vi välja takten i färdigställandet och, för att använda ett väletablerat uttryck, ”platta ut kurvan”. ALM Equity har genom affärsområde Projektutveckling en egen byggrättsportfölj, till huvuddelen avsedd för Svenska Nyttobostäder, men också innehavet i Klövern som har en portfölj på cirka 24 000 byggrätter. Vi arbetar aktivt med att optimera vår egen byggrättsportfölj och säkerställer som ägare att våra intressebolag är lika aktiva.

Och vi är inte ensamma – många ser över sina portföljer idag. Det är nu affärsmöjligheterna dyker upp!

Vi ser stora möjligheter att hitta intressanta strukturaffärer i den här marknaden. Att hålla sig i bordskanten och vänta på bättre tider skapar bara ännu större inlåsningar av kapital och just nu behövs mer smörjmedel, inte mindre, för att hålla i gång kapitalmarknaden.

Vi har god likviditet och soliditet. Historiskt har vi finansierat oss med obligationer och preferensaktier och det ligger självklart på bordet att se över och optimera kapitalstrukturen framåt.

TROR PÅ VÄNDNING I SLUTET AV 2023

Det kommer att bli värre innan det blir bättre och vi kommer att få se en ordentlig konjunkturnedgång innan efterfrågan tar fart igen. Min tro är att Riksbanken kommer att börja sänka räntorna tidigast i mitten av 2023 och att vi får en stabilisering på marknaden under andra halvåret. Men under de kommande 12 månaderna kommer vi få se ett flertal strukturaffärer inom fastighetssektorn, ett antal konkurser inom byggsektorn och säkert några nya bolagsnamn och ägarkonstellationer.

Det sämsta man kan göra nu är att sitta still och vänta till stormen har lagt sig. Vi har alltid sett möjligheter att bygga nya bolag och kommer aktivt ta vara på affärsmöjligheterna.



Joakim Alm, VD

” Det sämsta man kan göra nu är att sitta still och vänta tills stormen har lagt sig. ”

Detta är ALM Equity

ALM Equity utvecklar och investerar i bolag inom fastighetsbranschen som drivs på ett kostnadseffektivt sätt med goda marginaler för hög riskjusterad avkastning.

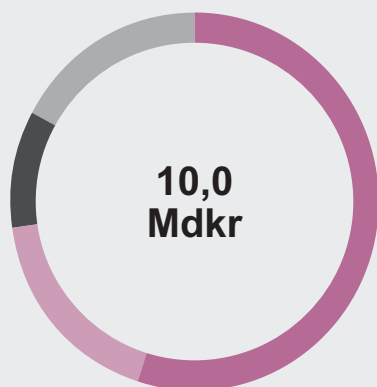
Verksamheterna är strukturerade i fyra affärsområden med fristående bolag och varumärken inom förvaltning, projektutveckling, entreprenad och digitala tjänster. Bolagen förenas i en gemensam vision om ett hållbart boendekoncept för framtiden.

ALM Equitys verksamheter kan kategoriseras i två olika delar; Koncernbolag respektive Intressebolag. Koncernbolagen drivs operativt av ALM Equity som har ett direkt inflytande över dem. Intressebolagen utgörs av både noterade och onoterade bolag, där ALM Equitys påverkan och inflytande över dessa bolag främst sker via styrelsepresentation. ALM Equitys huvudstrategi är inte att förvärva minoritetsinnehav via börsen.

Affärsmodellen bygger på att förvärva, strategiskt utveckla och organisera verksamheter för att optimera värdeskapande. På sikt när verksamheterna når rätt mognadsgrad möjliggörs fortsatt utveckling mot att bli självständiga bolag. Samtliga intressebolag härstammar från tidigare verksamheter inom ALM Equity enligt denna modell och har synliggjort värdeskapandet som skett på vägen.



Andel av justerat substansvärde*



- Förvaltning **53 procent (5,3 Mdkr)**
- Projektutveckling **19 procent (1,9 Mdkr)**
- Entreprenad **10 procent (1,0 Mdkr)**
- Moderbolagets tillgångar **18 procent (1,8 Mdkr)**

* Marknadsvärderingen är genomförd av PWC, definition återfinns på sidan 30.

Marknadsvärdering och justerade substansvärden

Sedan 2021 synliggörs skapade värden inom ALM Equitys innehav i koncernen genom extern värdering som genomförs kvartalsvis av PwC. Svenska Nyttobostäder AB (publ) är börsnoterat så värdet utgår från stängningskursen för kvartalet.

Bedömt marknadsvärde

Mdkr	2022-09-30	2022-06-30	2022-03-31	2021-12-31	2021-09-30
Affärsområde Förvaltning	5,3	6,4	3,1	3,3	3,8
Affärsområde Projektutveckling	1,9	2,1	6,4	5,5	5,1
Affärsområde Entreprenad	1,0	1,1	1,3	1,4	1,3
Moderbolagets tillgångar	1,8	1,9	1,9	2,0	1,6
Summa marknadsvärde	10,0	11,5	12,7	12,2	11,8

Marknadsvärdet fördelas på ALM Equity aktieägare enligt följande: 1,4 Mdkr till preferensaktieägarna och 8,6 Mdkr till stamaktieägarna. Det motsvarar ett justerat substansvärde per stamaktie om 810 kr. Aktiekursen uppgick per 30 september 2022 till 554 kr per stamaktie.

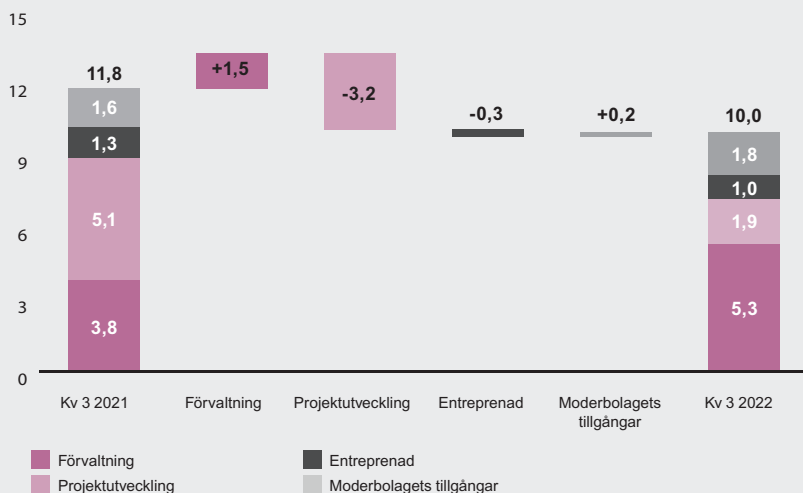
Sedan föregående kvartal har ALM Equitys aktieägare fått utdelning motsvarande 30 Mkr och marknadsvärdet har minskat med 1,5 Mdkr.

Under andra kvartalet 2022 genomfördes transaktionen för Klöver och värdet flyttades från affärsområde Projektutveckling till Förvaltning.

I värderingen är ALM Equitys aktieinnehav i Klöver AB värderat till det bokförda aktievärdet justerat för ännu ej betalda ovillkorade aktieägartillskott. Medan Svenska Nyttobostäder är värderat till stängningskursen på bokslutsdagen.

Den negativa effekten på marknadsvärdet kan hänföras till ett antal komponenter men det huvudsakliga är att börsvärdet på Svenska Nyttobostäder har minskat med 0,9 Mdkr sedan föregående kvartal. Utöver det påverkas värdena av försiktigare antagande i affärsområde Projektutvecklings affär avseende framförallt tidplaner, entreprenad- och finansieringskostnader.

Utveckling av justerat substansvärde,* Mdkr



Sedan motsvarande kvartal 2021 har en minskning av ALM Equitys substansvärde skett med 1,8 Mdkr vilket framförallt är hänförligt till värdet på innehavet i Svenska Nyttobostäder som påverkats väsentligt av nedgången på börsen. Samtidigt har värden flyttats från Projektutveckling till Förvaltning i samband med genomförandet av affären för Klöver AB.

*Värdering är genomförd kvartalsvis av PwC, för definition se sidan 30.

Marknadskommentar

MAKROINDIKATORER

Under 2022 har det skett en dramatisk omsvängning av makrobilden med inflation som vi inte sett på många år och en Riksbank som gjort helomvändning och genomfört tre stora höjningar av styrräntan, minskat obligationsköpen och nu gör allt för att trycka ned inflationen till normala nivåer. Dagens styrränta på 1,75 procent förväntas höjas ytterligare och Riksbankens prognos är 2,5 procent under nästa år. Bolåneräntorna förväntas stiga och hamna en bit över 4 procent. Det är en dramatisk scenförändring på mycket kort tid. Sett i ett längre perspektiv är räntenivåerna dock inte extrema. I början av 2000-talet låg boräntorna på 5 till 6 procent och reporäntan var över 4 procent 2002.

Konsumentpriserna har stigit och rullande tolv månader låg KPI på 9,7 procent i september, mycket drivet av importerad inflation och energipriser. Hushållen deppar och konsumentindikatorerna ligger mycket lågt. Samtidigt har vi hög sysselsättning och produktionstakt i industrin. Men indikationer på lägre aktivitet och orderingång börjar synas. Det finns en påtaglig nervositet på marknaden och kapitalet söker sig bort från risk. Riksbanken har tydligt markerat att de kommer strypa flödet till kapitalmarknaden bland annat genom att minska sina obligationsköp under andra halvåret i år med tre fjärdedelar.

FASTIGHETSMARKNADEN

Minskad tillgång till kapital och högre räntor driver många fastighetsbolag att se över sin finansiering och likviditet. Många bolag viktas om mot ökad andel banklån och större grad av räntesäkring. Långgivarna ställer samtidigt krav på högre andel egen finansiering och lägre belåningsgrader. Det har lett fram till ett antal försäljningar på fastighetsmarknaden i syfte att öka likviditet och minska skuldsättning.

Fastighetssektorer med pressade yieldnivåer och där KPI-uppräknningar är svårare, bland annat bostadsfastigheter, påverkas tydligast i den här marknaden.

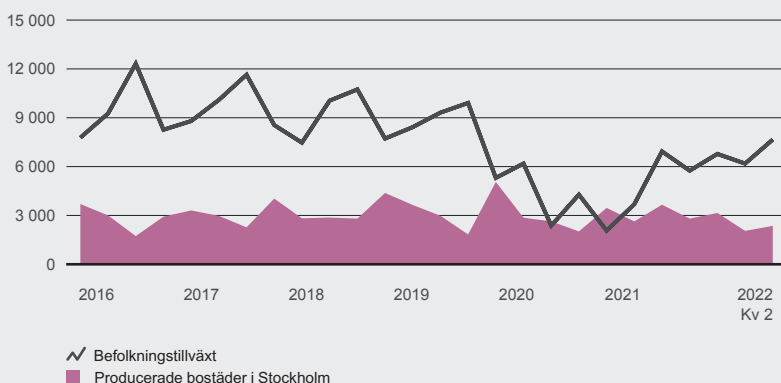
Framskjutna projekt kommer leda till minskad aktivitet inom projektutveckling och nybyggnation vilket kommer få negativa konsekvenser för många entreprenadbolag. Samtidigt märks redan nu en tydlig avmattning i prisuppgången på insatsvaror.

UTSIKTER 2023

2023 kommer att präglas av fortsatt oro och en riskavert kapitalmarknad. Obligationsmarknaden kommer periodvis vara mer tillgänglig men mycket selektiv och volatil. Förutsatt att centralbankerna inte driver varandra till masspsykos är vår bedömning att Riksbanken kommer att börja sänka räntorna tidigast runt halvårsskiftet efter en påtagligt minskad efterfrågan och inflationsnivå under första halvåret. Vi kommer se en stabilisering av marknaden och ökad konsumentefterfrågan i slutet av året och då kan vi eventuellt se ytterligare en räntesänkning från Riksbanken.

Många fastighetsbolag kommer att jobba intensivt med att strukturera om i portföljerna för att stärka balansräkningarna och ha beredskap att hantera kommande låneförfall. Det kommer att driva fram nya affärer och strukturer inom branschen.

Befolkningstillväxt och nyproduktion i Stockholms Län, per kvartal 2016–2022



* Källa: SCB

3,2

I det andra kvartalet gick det 3,2 nyinflyttad stockholmare per varje ny bostad. Den kraftiga inbromsningen av nystartade produktioner syns ännu inte i statistiken. Avståndet mellan antal nya stockholmare och antal nya bostäder kommer att öka dramatiskt kommande kvartal.

Affärsområde Förvaltning

53 %

Andel av justerat substansvärde*

* Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity.

Affärsområde Förvaltning äger och utvecklar bolag som förvaltar yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Storstockholm. Bolagens kärnkompetens är att utveckla hyresgästanpassade och hållbara koncept till företag och privatpersoner, samt arbeta för effektiv och smart förvaltning av moderna hyresfastigheter.

VERKSAMHETEN UNDER KVARTALET

- Svenska Nyttobostäder har sagt upp avtal med en av de befintliga blockhyresgästerna med bakgrunden otillåten andrahandsuthyrning som genomförts i strid med det avtal parterna ingått. Blockhyresavtalen upphörde den 30 september 2022 och deras andra- och tredjehandshyresgäster flyttade ut från lägenheterna.
- Svenska Nyttobostäder har i samband med kvartalsbokslutet justerat ned sina fastighetsvärden med cirka 7 procent motsvarande totalt 358 Mkr.
- Innehavet av stamaktier i Svenska Nyttobostäder AB har nedskrivningstestats till följd av förändrade omvärldsfaktorer och fallande börsvärde. Det har medfört en negativ resultatpåverkan om 654 Mkr i kvartalet. Mer information på sidan 14 och i not 6.
- Klöver AB har i samband med kvartalsbokslutet justerat ned sina fastighetsvärden med totalt 190 Mkr.

VERKSAMHETEN EFTER KVARTALET SLUT

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets slut.

NYCKELTAL

	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Resultat från intressebolag, Mkr	-773	–	-779	–	174
Andelar i intressebolag, Mkr	6 894	–	6 894	–	3 315
Eget kapital, Mkr	2 493	983	2 493	983	3 911
Balansomslutning, Mkr	7 428	3 670	7 428	3 670	4 378
Justerat substansvärde, Mdkr	5,3	3,8	5,3	3,8	3,3

Mer information om intressebolag i not 6.

AFFÄRSOMRÅDETS INNEHAV

Nedan följer information om affärsområdets väsentliga innehav baserat på rapportering från bolagen. Detta affärsområde omfattar framförallt bolag som är klassificerade som innehav i intressebolag och som drivs självständigt från ALM Equity.



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

Intressebolag

Nominell ägarandel: 44 procent

Bokfört aktievärde: 2,6 Mdkr

Börsvärde total: 4,0 Mdkr, varav ALM Equitys del 1,7 Mdkr

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

Tabellen visar Svenska Nyttobostäders totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel är 44 procent. Innehavet i Svenska Nyttobostäder omklassificerades till intressebolag i december 2021 och redovisas därefter enligt kapitalandelsmetoden. Mer information i not 6 och på bolagets hemsida www.nyttobostader.se.

	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Fastighetsvärde, Mkr*	12 791	11 988	12 791	11 988	12 507
Antal enheter i förvaltning	1 822	1 371	1 822	1 371	1 371
Antal enheter i fastighetsportföljen**	5 870	5 869	5 870	5 869	5 870

* Beräknat värde vid färdigställande. Uppskattat fastighetsvärde för avtalade enheter och enheter under produktion.

** Inkluderar samtliga förvärvade men ej tillrädda fastigheter, såsom avtalade enheter och enheter under produktion.

KLÖVERN

Klövern är ett förvaltningsbolag som utvecklar, äger och förvaltar hyresbostäder till privatmarknaden i Stockholm och Mälardalen.

Intressebolag

Nominell ägarandel: 46 procent

Bokfört aktievärde: 3,6* Mdkr

Justerat substansvärde: 3,6 Mdkr för ALM Equitys andel

*Bokfört aktievärde justerat med skulden för tillskott till bolaget.

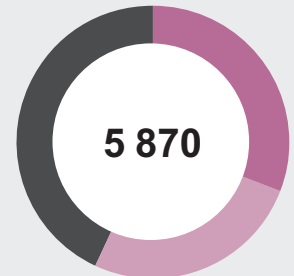
Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

Tabellen visar Klöverns totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel uppgår till 46 procent. Innehavet klassificeras som intressebolag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Mer information i not 6 och på bolagets hemsida www.klovern.se.

	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Fastighetsvärde, Mkr*	9 527	–	9 527	–	–
Antal enheter i förvaltning	376	–	376	–	–
Antal enheter i fastighetsportföljen	24 368	–	24 368	–	–

* Baserat på fastighetsvärden kommunicerade från Klöver AB i samband med bokslutet för 2022-09-30.

Antal förvaltningsenheter, Svenska Nyttobostäder



- Färdigställda 1 822
- Under produktion 1 535
- Avtalade 2 513

Affärsområde Projektutveckling

19 %

Andel av justerat substansvärde*

* Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity.

Affärsområde Projektutveckling äger och utvecklar bolag som säljer kommunikationsnära fastigheter till företag och privatpersoner främst i Storstockholm. Bolagens kärnkompetens är att optimera fastigheternas byggrätter, innehåll och upplåtelseform för att maximera deras värde på fastighetsmarknaden och möta marknadens efterfrågan.

VERKSAMHETEN UNDER KVARTALET

- ALM Equity tecknade avtal om att avyttra en byggrättsportfölj om cirka 1 500 byggrätter till Aros Bostadsutveckling AB mot betalning av en kombination av stamaktier, preferensaktier och konvertibler som motsvarar en ägarandel om cirka 35 procent i Aros Bostadsutveckling AB. Avtalet villkorades av stämmobeslut i Aros Bostadsutveckling AB och godkännande av finansärer.

VERKSAMHETEN EFTER KVARTALET SLUT

- Affärsområdet har frånträtt byggrättsportföljen omfattande 23 projekt till Aros Bostadsutveckling AB, enligt avtalet som tecknades den 15 augusti 2022. Resterande 11 projekt övergår när de avtalsmässiga förutsättningarna infaller och erhåller då ersättning för dessa. I samband med frånträdet övergår också tio medarbetare från ALM Småa Bostad. Mer information om transaktionen finns på sidan 14.

NYCKELTAL

	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Nettoomsättning, Mkr*	541	577	6 080	2 411	3 159
Rörelseresultat, Mkr*	14	21	1 471	194	190
Rörelsemarginal, %	3	4	24	8	6
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 041	2 727	2 041	2 727	3 857
Pågående Bostadsprojekt, Mkr*	3 114	794	3 114	794	2 726
Eget kapital, Mkr	3 358	2 579	3 358	2 579	2 328
Balansomslutning, Mkr	8 054	8 611	8 054	8 611	8 547
Justerat substansvärde, Mdkr	1,9	5,1	1,9	5,1	5,5

* Enligt segmentsredovisningen där affärsområdets projektresultat är omräknat till en successiv modell som följer värdeutvecklingen utifrån upparbetade kostnader och försäljning. Det påverkar även värdet av Pågående Bostadsprojekt.

AFFÄRSOMRÅDETS INNEHAV

Nedan följer information om affärsområdets innehav från rapportering i respektive bolag.

ALM Småa Bostad

ALM Småa Bostad är ett fastighetsutvecklingsbolag som genom fyra varumärken erbjuder ett brett utbud av bostäder till fastighetsförvaltande företag och privatpersoner i form av egna hem, bostadsrätter och större stadsutvecklingsprojekt med service och kommersiella inslag.

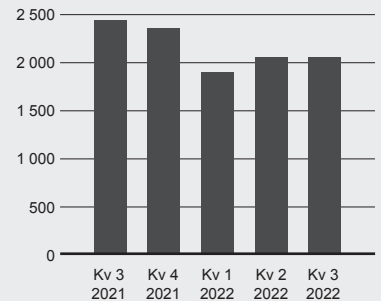
Nominell ägarandel: 100 procent

Justerat substansvärde: 1,9 Mdkr

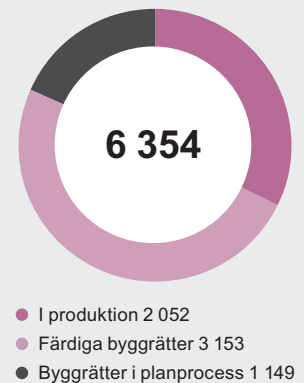


	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Antal enheter i total byggrättsportfölj	6 354	17 589	6 354	17 589	18 211
– varav enheter i produktion	2 052	2 438	2 052	2 438	2 353
– varav färdiga byggrätter	3 153	7 274	3 153	7 274	7 400
– varav byggrätter i planprocess	1 149	7 877	1 149	7 877	8 458
Antal produktionsstartade enheter	11	–	186	896	917
– varav privatmarknaden	11	–	32	38	59
– varav förvaltning	–	–	154	858	858
Antal sålda enheter	8	54	63	532	614
– varav privatmarknaden	6	28	30	76	117
– varav sålda från lager (privatmarknad)	2	26	33	72	113
– varav förvaltning	–	–	–	384	384
Försäljningsgrad i produktion, %	99	97	99	97	98

Enheter i produktion vid kvartalets utgång



Antal enheter i total byggrättsportfölj



94%

Andelen produktion till förvaltningsmarknaden stod för 94 procent av total produktion vid utgången av tredje kvartalet 2022.

Affärsområde Entreprenad

10%

Andel av justerat substansvärde*

* Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity.

Affärsområde Entreprenad äger och utvecklar bolag som erbjuder fastighetsägare och byggentreprenörer entreprenad- och projekterings-tjänster i fastighetsprojekt. Bolagen kännetecknas av skalbara verksamheter, effektiva arbetssätt och nära entreprenörssamarbeten för att optimera både leverans och produkt.

VERKSAMHETEN UNDER KVARTALET

- Bomodul i Bodafors beslutade om varsel av 25 medarbetare motsvarande samtliga inom produktion med anledning av kraftig minskning av byggstarter på marknaden som medfört en lägre orderingång. För närvarande har bolaget full beläggning i fabriken men resurserna behöver anpassas till att kommande produktioner har skjutits upp. Affärsområdet ser över möjligheter för det framtida Bomodul utifrån ett tyngre marknadsläge och nya förutsättningar.
- ALM Equity avyttrade 20 procent av innehavet i 2xA Entreprenad till Thomas Carlsson, VD i 2xA Entreprenad AB. Transaktionen sker via bolag från båda parter. Transaktionens syfte är att skapa långsiktigt incitament att driva och utveckla entreprenadverksamheten för fortsatt tillväxt. Se mer information på sida 14.

VERKSAMHETEN EFTER KVARTALET SLUT

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets slut.

NYCKELTAL

	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Intäkter, Mkr	254	251	953	827	1 252
Rörelseresultat, Mkr	9	18	40	63	91
Rörelsemarginal, %	4	7	4	8	7
Antal anställda	90	81	90	81	82

AFFÄRSOMRÅDETS INNEHAV

Nedan följer information om affärsområdets innehav från rapportering i respektive bolag.



2xA Entreprenad erbjuder totalentreprenad vid ny, till- eller ombyggnationer av fastigheter, liksom andra entreprenadtjänster i specifika delar av fastighetsprojekt.

Nominell ägarandel: 80 procent

Justerat substansvärde: 1,0 Mdkr*

* Omfattar endast ALM Equitys 80 procent av innehavet.

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

Tabellen visar 2xA Entreprenads totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel uppgår till 80 procent.*

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Intäkter, Mkr	289	178	764	648	892
Rörelseresultat, Mkr	17	27	46	69	87
Rörelsemarginal, %	6	15	6	11	10
Eget kapital, Mkr**	1 418	75	1 418	75	6
Balansomslutning, Mkr**	1 960	412	1 960	412	387
Orderingång, Mkr	69	9	210	715	1 444
Orderstock, Mkr	695	1 365	695	1 365	1 764
Byggstartade enheter, antal	11	38	186	934	59
Färdigställda enheter, antal	18	280	469	366	714
Justerat substansvärde, Mdkr	1,0	1,3	1,0	1,3	1,4

* 20 procent av aktierna avyttrades under tredje kvartalet 2022. Mer information finns på sidan 14.

** 2xA Entreprenad AB gav vid årsskiftet koncernbidrag till andra bolag inom ALM Equity i och med att det då var ett helägt bolag. I samband med att 20 procent av aktierna avyttrades genomförde ALM Equity ett aktieägartillskott om cirka 1,3 Mdkr.



Bomodul tillverkar flexibla och högkvalitativa trähusmoduler till alla former av bostadsprojekt.

Nominell ägarandel: 80 procent

Justerat substansvärde: Bolaget är ej marknadsvärderat.

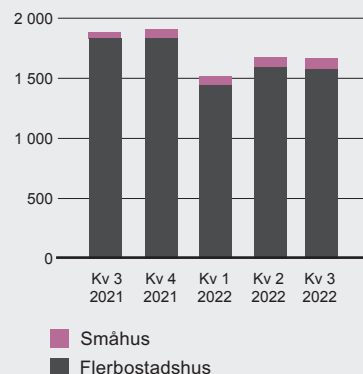
Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

Tabellen visar Bomoduls totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel uppgår till 80 procent. Innehavet klassificeras som koncernbolag med minoritet.

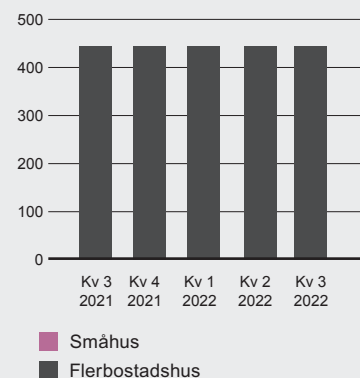
	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep*	2021 jan-dec
Intäkter, Mkr	34	29	126	65	133
Rörelseresultat, Mkr	–	2	-1	7	-2
Rörelsemarginal %	neg.	7	neg.	11	neg.
Orderingång, Mkr	22	–	22	146	207
Orderstock, Mkr	25	140	25	140	107
Färdigställda enheter, antal	–	73	–	73	73

* Bomodul förvärvades och tillträdades under andra kvartalet 2021. Affärsområdet konsoliderade därför enbart perioden april till december 2021 och det är den perioden som inkluderas ovan.

Enheter i produktion vid kvartalets utgång, 2xA



Enheter i produktion vid kvartalets utgång, Bomodul



Affärsområde Digitala tjänster

Affärsområde Digitala tjänster äger och utvecklar bolag som erbjuder kostnadseffektiva och användarvänliga tjänster för digital gemenskap, delningsekonomi och styrning av digitala accesser i bostadsrättsföreningar, hyresfastigheter och stads kvarter.

VERKSAMHETEN UNDER KVARTALET

- Inga väsentliga händelser under kvartalet.

VERKSAMHETEN EFTER KVARTALET SLUT

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets slut.

AFFÄRSOMRÅDETS INNEHAV

Nedan följer information om affärsområdets innehav från rapportering i respektive bolag.



YOUR BLOCK

Your Block är en mobil plattform med syfte att förenkla kommunikation och samarbete i företag, föreningar och boenden.

Nominell ägarandel: 50 procent

Justerat substansvärde: Bolaget är ej marknadsvärderat.

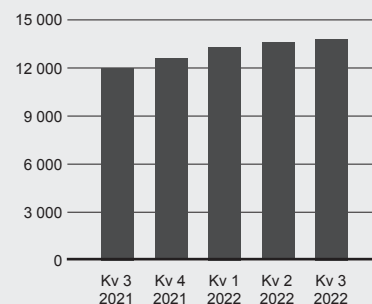
Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Intäkter, Mkr	1	-	1	-	-
Rörelseresultat, Mkr	-1	-2	-4	-4	-7
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Antal användare av app	13 800	12 000	13 800	12 000	12 600
Antal användare i fastigheter med digitala lås	1 600	900	1 600	900	1 100
Antal dörrar med digitala lås	530	100	530	100	100
Antal fastigheter med digitala lås	8	6	8	6	6

Andel av justerat substansvärde*

* Affärsområdet är ej marknadsvärderat och är därför ej inkluderat i det justerade substansvärdet.

Antal användare



Varav till ALM-koncernen 38 procent kvartal tre.

Ekonomisk översikt

RESULTAT FÖR KVARTALET

Resultatet för kvartalet uppgick till -762 (98) Mkr. Kvartalet påverkas negativt av resultateffekter från andelar i intressebolag som innefattar 126 Mkr från nedjusterade fastighetsvärden i intressebolagens kvartalsrapportering och 654 Mkr från nedjustering av innehavet i Svenska Nyttobostäder AB till följd av bedömningen att det förelåg nedskrivningsbehov baserat på nedskrivningstest enligt IAS 36.

Resultatet för kvartalet hade varit 15 Mkr utan effekterna från nedjusterade aktie- och fastighetsvärden för intressebolagen.

Under kvartalet har affärsområde Projektutveckling färdigställt projekt och återlagt reserver motsvarande ett resultat om 106 Mkr.

TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Tillgångar

Per 30 september 2022 hade ALM Equity tillgångar till ett värde om 13 634 (12 802) Mkr, där andelar i intressebolag står för 6 916 Mkr varav andelen i Svenska Nyttobostäder uppgår till 2 637 Mkr och andelen i Klöver AB till 4 258 Mkr.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 2 063 (2 739) Mkr och pågående bostadsprojekt uppgick till 2 414 (761) Mkr.

Byggrätter klassificeras om från exploateringsfastighet till pågående bostadsprojekt i samband med att de byggstartas. Fastigheter som beslutas säljas till den egna förvaltningen omklassificeras till förvaltningsfastighet under uppförande när avtal mellan affärsområdena är på plats.

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

Lagerandelar i bostads- och äganderätter är lägre än motsvarande period föregående år, 129 (257) Mkr. I förhållande till föregående år är det synligt att lagerförsäljningarna haft en god försäljningstakt. Sett till det senaste kvartalet har dock försäljningarna avstannat till följd av det förändrade marknadsläget för köparnas finansiering och boendekostnader. Andelarna värderas externt vid årsbokslutet.

Skulder

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen från kreditinstitut till 4 531 (6 453) Mkr. Förändringen från motsvarande period föregående beror framförallt på omklassificeringen av Svenska Nyttobostäder till intressebolag. Den finansiering som specifikt kopplas till fastigheter och projekt är antingen i form av kort projektfinansiering under uppförande eller lång finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 7 160 (4 856) Mkr och soliditeten uppgick till 53 (38) procent.

En del av finansieringen inom affärsområde Projektutveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten. Externt tillskottskapital där investerare bidragit med preferenskapital uppgår till totalt 1 255 (1 888) Mkr. Kapitalet har vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 346 (1 242) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var -50 (276) 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 30 september i spannet 2,28–8,29 procent med en genomsnittsränta på 4,35 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 -48 (-47) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 787 (345) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 3 025 (1 920) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 037 (1 811) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 54 (45) 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.

Affärsområdena Entreprenad och Projektutveckling

Risken kvarstår för prisökningar på vissa komponenter till följd av bristsituationer med anledning av effekter från pandemin, effekter från det pågående kriget i Ukraina och brist på betong till följd av Cementas utmaningar att erhålla långsiktiga tillstånd för sin produktion på Gotland som står för stor del av produktionen i Sverige.

För entreprenadaffären och projektutvecklingsaffären kvarstår risken för ökade priser på insatsvaror i förhållande till tidigare avtalade och bedömda nivåer. Relativt sett är finansieringskostnaderna en mindre andel av kostnadsmassan under produktionstiden, vilket gör att effekterna av ett högre ränteläge inte påverkar utvecklingsaffären lika mycket som förvaltningsaffären. Möjligheten att föra vidare kostnadsökningen i värdekedjan beror på vilket skede ett projekt befinner sig i, avtalsform, vilken målgrupp som finns samt hur pass prisvärda och attraktiva bostäder som levereras. Överlag finns det goda möjligheter att föra över ökade priser eller ta del av ökat värde till följd av högre hyresnivåer för den kategori av projekt som finns i affärsområde Projektutveckling och Entreprenad.

Affärsområde Förvaltning

För förvaltningsaffären har risken ökat för högre räntekostnader, drift och underhållskostnader. För innehaven inom Svenska Nyttobostäder följer cirka 85 procent 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.

Bestånden i Svenska Nyttobostäder och Klövern 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 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 för detta.

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 utvärderas kontinuerligt olika finansieringskällor.

Svenska Nyttobostäder genomförde i kvartalsbokslutet externa värderingar av sitt befintliga fastighetsbestånd vilket medfört att de har justerat ned sina fastighetsvärden med cirka 7 procent. Det är framförallt det ökade avkastningskravet som påverkar värdenivån.

ALM Equity under kvartalet identifierat att det finns indikationer på nedskrivningsbehov i innehavet av Svenska Nyttobostäder till följd av förändrade omvärldsfaktorer och den senaste tidens fallande börsvärde. I samband med kvartalsbokslutet för tredje kvartalet har det därför genomförts ett nedskrivningstest i enlighet med IAS 36 för andelarna i Svenska Nyttobostäder genom att beräkna ett nyttjanderättsvärde. Utifrån det bedöms det föreligga ett nedskrivningsbehov om 654 Mkr, detta värde har minskat andelarna i intressebolag och ger ett nytt bokfört aktievärde om 2,6 Mdkr. Det är en fortsatt långsiktigt värdeskapande tillgång med en väl positionerad fastighetsportfölj med goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar.

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 20 procent av 2xA Entreprenad

ALM Equity avyttrade under kvartalet 20 procent av innehavet i 2xA Entreprenad till Thomas Carlsson, VD i 2xA Entreprenad AB. Transaktionen skedde via bolag från båda parter. Transaktionens syfte är att skapa långsiktigt incitament att driva och utveckla entreprenadverksamheten för fortsatt tillväxt. Aktierna i bolaget som avyttrades är uppdelade i stamaktier och preferensaktier med företrädesrätt till avkastning. 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. De aktier som avyttrades är stamaktier utan företräde.

Köpeskillingen för aktierna uppgick till 0,8 Mkr och baserades på en extern marknadsvärdering.

Konsulttjänster Klövern

I samband med transaktionen avseende Klövern övergick ett 20-tal medarbetare. Till följd av en snabb övergång upprättade parterna en överenskommelse att till marknadsmässiga villkor hyra personal från varandra under en övergångsperiod. Under tredje kvartalet har ALM Equity köpt tjänster för 1,8 Mkr och sålt tjänster om 1,6 Mkr. Totalt sedan tillträde har ALM Equity köpt tjänster för 3,2 Mkr och sålt tjänster för 2,0 Mkr.

TRANSAKTION AROS BOSTAD

ALM Equity tecknade i augusti avtal om att avyttra cirka 1 500 byggrätter till Aros Bostadsutveckling AB (Aros Bostad) mot betalning med en kombination av stamaktier, preferensaktier och konvertibler som kommer motsvara en ägarandel om cirka 35 procent i Aros Bostad.

Transaktionen är ett steg i ALM Equitys strategi att bli en bolagsutvecklare inom fastighetssektorn. Genom att omvandla värdet av byggrätterna till ägarandelar i ett noterat bolag, synliggörs värden om cirka 400 Mkr baserat på överenskomna emissionskurser. Byggrättsportföljen kompletterar Aros Bostads befintliga byggrättsportfölj både avseende geografi och produkt och omfattar drygt 30 projektmöjligheter i Stockholmsområdet.

Avtalet villkorades av stämmobeslut i Aros Bostadsutveckling AB och godkännande av finansärer, samtliga av dessa har uppfyllts. Tillträde genomfördes den 31 oktober 2022 dock kommer 11 projekt tillträdas senare vartefter förutsättningarna att överlåta dessa har uppfyllts. Betalning sker i två steg, genom apportemission av 9 942 470 stamaktier till en kurs om 60 kronor per aktie motsvarande cirka 17 procent av aktiekapitalet och apportemission av 2 953 161 preferensaktier till en kurs om 86 kronor per preferensaktie samt konvertibler som ska växlas till stamaktier under 2023/24.

I syfte att förbättra likviditeten i Aros Bostads aktie har ALM Equity förbundit sig till att verka för en ägarspridning för att öka handel och förbättra likviditeten i aktiemarknaden.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
	1, 2					
Nettoomsättning		393	615	5 726	1 540	2 096
Övriga intäkter	3	–	–	–	–	3 161
Produktions- och driftskostnader		-303	-555	-4 156	-1 375	-1 934
Bruttoresultat		90	60	1 570	165	3 323
Försäljnings- och administrationskostnader		-23	-34	-67	-116	-168
Resultat från andelar i dotterföretag		-3	1	-13	-15	-14
Resultat från andelar i intresseföretag		-773	–	-780	–	174
Rörelseresultat		-709	27	710	34	3 315
Finansiella intäkter		1	1	3	5	7
Finansiella kostnader		-51	-63	-151	-162	-226
Resultat efter finansiella poster		-759	-35	562	-123	3 096
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	9	–	2	2	6	8
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	–	72	–	113	107
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	5	–	70	258	246	246
Resultat före skatt		-759	109	822	242	3 457
Skatt		-3	-11	23	-26	-34
Periodens resultat		-762	98	845	216	3 423
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		-762	98	845	216	3 423
Periodens totalresultat		-762	98	845	216	3 423
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-774	56	694	85	3 386
Innehav utan bestämmande inflytande		12	42	151	131	37
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-774	56	694	85	3 386
Innehav utan bestämmande inflytande		12	42	151	131	37
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-75,79	2,48	56,75	0,42	314,42
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-75,39	2,46	56,37	0,42	312,40
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	6,30	6,30	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 630	10 630	10 630	10 630	10 630
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		14 330	14 224	14 330	14 224	14 224
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 630	10 630	10 630	10 350	10 420
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 686	10 699	10 701	10 415	10 487

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		19	17	18
Maskiner och inventarier		5	8	5
Förvaltningsfastigheter	4	94	3 501	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	5	–	3 297	755
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		51	50	50
Nyttjanderättstillgångar		55	60	63
Andelar i intressebolag	6	6 916	13	3 328
Övriga anläggningstillgångar		–	3	3
Uppskjuten skattefordran		2	22	6
Summa anläggningstillgångar		7 142	6 971	4 322
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	7	2 063	2 739	3 872
Pågående bostadsprojekt	8	2 414	761	2 150
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		129	257	192
Pågående arbeten för annans räkning		3	9	6
Övriga kortfristiga fordringar		537	823	636
Kortfristiga placeringar		–	–	–
Likvida medel		1 346	1 242	1 954
Summa omsättningstillgångar		6 492	5 831	8 810
Summa tillgångar		13 634	12 802	13 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		7 160	4 856	7 154
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande obligationslån	9	2 200	2 600	2 200
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	10	428	1 731	439
Övriga långfristiga skulder		13	29	14
Derivatinstrument	9	–	4	2
Leasingskuld		54	58	65
Uppskjuten skatteskuld		149	311	262
Övriga avsättningar		26	20	28
Summa långfristiga skulder		2 870	4 753	3 010
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	10	–	–	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	1 903	2 122	2 022
Efterställda räntebärande reverslån	10	269	315	333
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		1 432	756	613
Summa kortfristiga skulder		3 604	3 193	2 968
Summa skulder och eget kapital		13 634	12 802	13 132
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		789	1 797	1 215

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 jul–sep	2021 jul–sep	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	-709	27	710	34	3 315
Ej kassaflödespåverkande poster	709	13	-638	30	-3 262
Erhållen ränta	1	1	3	3	5
Erlagd ränta	-51	-63	-151	-163	-227
Betald skatt	–	2	–	-6	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-50	-20	-76	-102	-215
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	11	-24	-158	141	-11
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt	-153	220	-339	350	751
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter	-9	20	63	133	182
Ökning/minskning rörelsefordringar	-33	–	53	55	252
Ökning/minskning rörelseskulder	-19	-25	231	26	-127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-253	171	-226	603	832
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	–	-540	-61	-1180	-1 475
Investeringar i rörelseförvärv	–	–	–	-1 112	-1 112
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar	–	-1	–	-4	-4
Avyttring dotterbolag	–	–	-319	372	372
Förvärv/avyttring finansiella anläggningstillgångar	–	–	-221	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-541	-601	-2 296	-2 219
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligationer, upptagna	–	400	–	1 381	1 381
Obligationer, amorterade	–	–	–	–	–
Upptagna lån	363	392	1 007	924	1 588
Amorterade lån	-97	-357	-622	-599	-841
Externa aktieägartillskott	9	–	15	35	35
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader	–	–	–	332	338
Nyemissioner inkl. kostnader koncernbolag	–	244	–	244	244
Utdelningar från intressebolag	1	–	3	–	1
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-30	-29	-90	-80	-103
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande	-43	-4	-94	-24	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	203	646	219	2 213	2 619
Periodens kassaflöde	-50	276	-608	520	1 232
Likvida medel vid periodens början	1 396	966	1 954	722	722
Likvida medel vid periodens slut	1 346	1 242	1 346	1 242	1 954

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 jan–sep	2021 jan–sep	2021 jan–dec
Eget kapital vid periodens början	7 154	3 790	3 790
Resultat för perioden	845	216	3 423
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	845	216	3 423
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Lämnad utdelning*	-90	-81	-478
Nyemissioner	–	713	939
Teckningsoptioner	1	–	6
Emissionskostnader	–	-11	-14
Ovillkorade aktieägartillskott	8	23	23
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande**	-758	206	-535
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-839</i>	<i>850</i>	<i>-59</i>
Eget kapital vid periodens slut	7 160	4 856	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 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-5	-8	-17	-17	-26
Rörelseresultat	-5	-8	-17	-17	-26
Resultat koncernbolag*	–	-1	43	10	1 768
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	–	–
Finansnetto	-43	-38	-118	-83	-121
Resultat efter finansiella poster	-48	-47	-92	-90	1 621
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	87
Resultat före skatt	-48	-47	-92	-90	1 708
Skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	-48	-47	-92	-90	1 708

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernbolag	15	115	15
Summa anläggningstillgångar	15	115	15
Kortfristiga fordringar m.m.	4 843	3 593	5 102
Likvida medel	787	345	935
Summa omsättningstillgångar	5 630	3 938	6 037
Summa tillgångar	5 645	4 053	6 052
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 037	1 811	3 219
Obligationslån	2 200	2 200	2 200
Summa långfristiga skulder	2 200	2 200	2 200
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	408	42	633
Summa kortfristiga skulder	408	42	633
Summa skulder och eget kapital	5 645	4 053	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.

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

Koncernen är strukturerad i fyra affärsområden med fristående bolag och varumärken verksamma inom fastighetsbranschen; förvaltning, projektutveckling, entreprenad och digitala tjänster. Varje affärsområde är fristående från de andra och driver respektive verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt via egen bolagsstruktur och finansiering. Varje affärsområde byggs upp utifrån den egna verksamhetens behov av kompetens och resurser med stöd från koncernstaben för gemensamma funktioner som ekonomi, HR och IT.

Från och med 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

Uppföljningen sker utifrån koncernens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapandet sker över tid i projekten under affärsområde Projektutveckling. Justeringen innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv värdeutveckling räknas fram utifrån färdigställandegrad och avtal med slutkund. Det medför att resultatet redovisas successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet redovisas vid färdigställande.

Resultat för kvartalet

Tredje kvartalet påverkas negativt av resultateffekt från andelar i intressebolag om 126 Mkr från nedjusterade fastighetsvärden i intressebolagens kvartalsrapportering. Vidare påverkas resultatet av nedjustering av stamaktieinnehavet i Svenska Nyttobostäder efter ett nedskrivningstest utifrån indikationer om värdenedgång till följd av de förändrade omvärldsfaktorerna och det sjunkande börsvärdet. Totalt har det medfört en negativ resultateffekt om 654 Mkr. Mer info på sidan 14 och i not 6.

Information om koncernens verksamhet och affärsområden återfinns på sidorna 7–13, där återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde. Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig på våra affärsområden.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat juli – september 2022

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	2	541	254	1	-142	656	-263	393
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelsekostnader	-9	-521	-246	-2	139	-639	313	-326
Resultat från andelar i dotterföretag	-1	-6	1	–	3	-3	–	-3
Resultat från andelar i intressebolag	-773	–	–	–	–	-773	–	-773
Rörelseresultat	-781	14	9	-1	–	-759	50	-709
Finansnetto	-4	-4	-9	–	-33	-50	–	-50
Värdeförändring ³⁾ derivatinstrument	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	–	-3	–	–	–	-3	–	-3
PERIODENS RESULTAT	-785	7	–	-1	-33	-812	50	-762
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	–	-42	–	–	1	-41	29	-12

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 affärsområde Projektutveckling i segmentsuppföljningen.

3) Avser realiserade värdeförändringar.

Resultat januari – september 2022

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	9	6 080	953	1	-769	6 274	-548	5 726
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelsekostnader	-29	-4 602	-914	-5	750	-4 800	577	-4 223
Resultat från andelar i dotterföretag	-1	-6	1	–	-7	-13	–	-13
Resultat från andelar i intressebolag	-779	-1	–	–	–	-780	–	-780
Rörelseresultat	-800	1 471	40	-4	-26	681	29	710
Finansnetto	-10	-19	-23	–	-96	-148	–	-148
Värdeförändring ³⁾ derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	258	–	–	–	258	–	258
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	93	-70	–	–	–	23	–	23
PERIODENS RESULTAT	-717	1 642	17	-4	-122	816	29	845
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	1	-210	–	2	1	-206	55	-151

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 affärsområde Projektutveckling i segmentsuppföljningen.

3) Avser realiserade värdeförändringar.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2022-09-30

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- 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	2	1	1	–	1	5	–	5
Förvaltningsfastigheter	72	22	–	–	–	94	–	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	51	–	–	–	–	51	–	51
Nyttjanderättstillgångar	–	40	8	–	7	55	–	55
Andelar i intressebolag	6 894	22	–	–	–	6 916	–	6 916
Övriga anläggningstillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skattefordran	–	–	1	–	1	2	–	2
Anläggningstillgångar	7 019	85	10	19	9	7 142	–	7 142
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	2 041	–	–	22	2 063	–	2 063
Pågående Bostadsprojekt	–	3 114	–	–	-423	2 691	-277	2 414
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	129	–	–	–	129	–	129
Pågående arbeten för annans räkning	–	–	5	–	-2	3	–	3
Övriga fordringar	400	2 362	1 687	1	-3 913	537	–	537
Kortfristiga placeringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Likvida medel	9	323	220	1	793	1 346	–	1 346
Omsättningstillgångar	409	7 969	1 912	2	-3 523	6 769	-277	6 492
SUMMA TILLGÅNGAR	7 428	8 054	1 922	21	-3 514	13 911	-277	13 634
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital inklusive minoritetens andel	2 493	3 358	29	-4	1 561	7 437	-277	7 160
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	2 200	2 200	–	2 200
Långfristiga räntebärande lån	255	173	–	–	–	428	–	428
Övriga långfristiga lån	–	13	–	–	–	13	–	13
Derivatinstrument	–	–	–	–	–	–	–	–
Leasingskuld	–	40	6	–	8	54	–	54
Uppskjuten skatteskuld	2	147	–	–	–	149	–	149
Övriga avsättningar	–	18	8	–	–	26	–	26
Långfristiga skulder	257	391	14	–	2 208	2 870	–	2 870
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	1 893	–	–	–	1 903	–	1 903
Efterställda räntebärande reverslån	–	262	–	7	–	269	–	269
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	4 668	2 150	1 879	18	-7 283	1 432	–	1 432
Kortfristiga skulder	4 678	4 305	1 879	25	-7 283	3 604	–	3 604
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	7 428	8 054	1 922	21	-3 514	13 911	-277	13 634

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 affärsområde Projektutveckling i segmentsuppföljningen.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat juli – september 2021

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	34	577	251	–	-235	627	-12	615
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelsekostnader	-16	-557	-233	-2	239	-569	-20	-589
Resultat från andelar i dotterföretag	–	1	–	–	–	-1	–	1
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	–	-27
Rörelseresultat	18	21	18	-2	4	59	-32	
Finansnetto	-14	-10	–	–	-38	-62	–	-62
Värdeförändring ³⁾ derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	37	35	–	–	–	72	–	72
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	132	–	–	27	159	-89	70
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-9	-1	–	–	-1	-11	–	-11
Periodens resultat	32	179	18	-2	-8	219	-121	98
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-17</i>	<i>74</i>	<i>–</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>58</i>	<i>-100</i>	<i>-42</i>

Resultat juli – september 2021

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	97	2 411	824	–	-743	2 592	-1 052	1 540
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelsekostnader	-45	-2 204	-764	-4	667	-2 350	859	-1 491
Resultat från andelar i dotterföretag	1	-13	–	–	-3	-15	–	-15
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelseresultat	53	194	63	-4	-79	227	-193	34
Finansnetto	-42	-30	–	–	-85	-157	–	-157
Värdeförändring ³⁾ derivatinstrument	–	6	–	–	–	6	–	6
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	78	35	–	–	–	113	–	113
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	132	–	–	27	159	87	246
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-18	-5	–	–	-3	-26	–	-26
Periodens resultat	71	332	63	-4	-140	322	-106	216
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-34</i>	<i>-58</i>	<i>–</i>	<i>2</i>	<i>–</i>	<i>-90</i>	<i>-41</i>	<i>-131</i>

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2021-09-30

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	17	–	17	–	17
Maskiner och inventarier	7	–	1	–	–	8	–	8
Förvaltningsfastigheter	3 477	25	–	–	-1	3 501	–	3 501
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	3 792	–	–	-235	3 557	-260	3 297
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	51	1	–	8	60	–	60
Andelar i intressebolag	–	13	–	–	–	13	–	13
Övriga anläggningstillgångar	–	3	–	–	–	3	–	3
Uppskjuten skattefordran	–	18	3	–	1	22	–	22
Anläggningstillgångar	3 534	3 902	5	17	-227	7 231	-260	6 971
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	2 727	–	–	12	2 739	–	2 739
Pågående Bostadsprojekt	–	794	–	–	-18	776	-15	761
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	257	–	–	–	257	–	257
Pågående arbeten för annans räkning	–	–	11	–	-2	9	–	9
Övriga fordringar	85	206	355	–	177	823	–	823
Kortfristiga placeringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Likvida medel	51	725	117	–	349	1 242	–	1 242
Omsättningstillgångar	136	4 709	483	–	519	5 846	-15	5 831
SUMMA TILLGÅNGAR	3 670	8 611	488	17	291	13 077	-275	12 802
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital inklusive minoritetens andel	983	2 579	73	-4	1 500	5 131	-275	4 856
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	400	–	–	–	2 200	2 600	–	2 600
Långfristiga räntebärande lån	1 545	186	–	–	–	1 731	–	1 731
Övriga långfristiga lån	–	28	1	–	–	29	–	29
Derivatinstrument	–	4	–	–	–	4	–	4
Leasingskuld	–	49	1	–	8	58	–	58
Uppskjuten skatteskuld	43	268	–	–	–	311	–	311
Övriga avsättningar	–	11	3	–	6	20	–	20
Långfristiga skulder	1 988	546	5	–	2 214	4 753	–	4 753
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	270	1 852	–	–	–	2 122	–	2 122
Efterställda räntebärande reverslån	–	308	–	7	–	315	–	315
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	429	3 326	410	14	-3 423	756	–	756
Kortfristiga skulder	699	5 486	410	21	-3 423	3 193	–	3 193
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 670	8 611	488	17	291	13 077	-275	12 802

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 affärsområde Projektutveckling i segmentsuppföljningen.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat januari – december 2021

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- 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⁾ derivatinstrument	–	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>	<i>-16</i>	<i>-33</i>	<i>–</i>	<i>3</i>	<i>66</i>	<i>20</i>	<i>-57</i>	<i>-37</i>

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten. Jämförelsesiffrorna har justerats i enlighet med hur Segmentet redovisas under 2022.

2) Justering kommer av att den successiva avräkningsmetoden används inom affärsområde Projektutveckling i segmentsuppföljningen.

3) Avser orealiserade värdeförändringar.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2021-12-31

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- 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
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital inklusive minoritetens andel	3 911	2 328	12	0	1 077	7 328	-174	7 154
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 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

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 affärsområde Projektutveckling i segmentsuppföljningen.

Not 3. Övriga intäkter

Belopp i Mkr	2022-09-30	2021-09-30	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 av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Totalt har affärsområde Förvaltning 23 (1 399) enheter i förvaltning. Det är framförallt lokaler belägna i Stockholmsområdet med ett potentiellt driftnetto om 10 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	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Ingående fastighetsvärde	94	2 489	2 489
Tillträdna fastigheter*	–	899	895
Orealiserade värdeförändringar	–	113	107
Årets investeringar	–	–	14
Årets avyttringar**	–	–	-3 403
Omklassificeringar	–	–	-8
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	94	3 501	94
Utgående redovisat verkligt värde	94	3 501	94

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

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

Alla förvaltningsfastigheter är per 30 september 2022 hänförliga till ALM Equitys egna förvaltningsverksamhet.

Mer information finns i ALM Equitys årsredovisning 2021 avseende affärsområde 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 affärsområde Projektutveckling som är under utveckling och produktion ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning. Klassificeringen sker i samband med att avtal mellan affärsområdena signeras. Samtliga är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framförallt förvaltningsbostäder. Under andra kvartalet 2022 tillträdde intressebolaget Klöver AB fastigheterna som sedermera inte konsolideras i ALM Equity-koncernen.

Belopp i Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Ingående fastighetsvärde	755	2 763	2 763
Tillkomna avtal med Förvaltning*	–	–	–
Nedlagda produktionskostnader	–	1 264	1 052
Orealiserade värdeförändringar i produktion	322	246	246
Periodens färdigställda fastigheter	–	-899	-486
Av-/nedskrivningar	-4	–	–
Avvecklade fastigheter	-1 073	-77	-7
Omklassificeringar**	–	–	-2 813
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	–	3 297	755
Utgående redovisat verkligt värde	–	3 297	755

* I samband med att avtalen mellan affärsområde Projektutveckling och Förvaltning tecknas omklassificeras fastigheten från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet under uppförande. När projektet färdigställs och tillträtts omklassificeras det till förvaltningsfastighet.

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

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2021 avseende affärsområdena Projektutveckling 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	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Ingående redovisat värde	3 328	1	1
Årets anskaffningar	8	11	3 154
Andel av årets resultat	-126	1	174
Aktieägartillskott	5 266	–	–
Utdelning	-4	–	-1
Årets försäljningar/ utrangeringar	-2	–	–
Årets nedskrivning/ värdejustering	-1 554	–	–
Utgående redovisat värde	6 916	13	3 328

ALM Equitys innehav i intressebolag har tidigare varit av ej väsentligt värde för koncernen. Under fjärde kvartalet 2021 omklassificerades innehavet i det tidigare dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) som är noterat på Nasdaq First North Growth Market till intressebolag. Det medförde ett anskaffningsvärde om 3 142 Mkr och en resultatandel om cirka 174 Mkr för 2021. Innehavet består av cirka 30 miljoner stamaktier och 1 miljon preferensaktier vilket motsvarar 44 procent av kapitalet och 49 procent av rösterna. Preferensaktien ger rätt till årlig utdelning om 5 procent.

Per kvartalets utgång har Svenska Nyttobostäder genomfört en värdering av sin befintliga fastighetsportfölj utifrån dagens förändrade marknadsläge och justerat ned fastighetsvärden med cirka 7 procent motsvarande totalt 358 Mkr.

Per den 30 september 2022 uppgick stängningskursen på börsen till 52 kr per stamaktie och 84 kr preferensaktie, att jämföra med anskaffningskurserna på 101 kr per stamaktie och 99 kr per preferensaktie. ALM Equity har under kvartalet identifierat att det finns indikationer på nedskrivningsbehov för innehavet av Svenska Nyttobostäder till följd av förändrade omvärldsfaktorer och den senaste tidens fallande börsvärde. I samband med kvartalsboks slutet för tredje kvartalet har det därför genomförts ett nedskrivningstest i enlighet med IAS 36 för andelarna i Svenska Nyttobostäder genom att beräkna ett nyttjandevärdesvärde. Utifrån det bedöms det föreligga ett nedskrivningsbehov om 654 Mkr, detta värde har minskat andelarna i intressebolag och ger ett nytt bokfört värde för innehavet om 2,6 Mdkr motsvarande cirka 78 kr per stamaktie. Det är en fortsatt långsiktigt värdeskapande tillgång som innehar en väl positionerad fastighetsportfölj med goda förutsättningar att möta rådande marknadsförutsättningar.

Under andra kvartalet 2022 förvärvade ALM Equity via affärsområde Förvaltning 49 procent av aktierna i Klövern AB och affärsområde Projektutveckling sålde in en bygggrätsportfölj omfattande 11 000 byggrätter till ett värde om 4,7 Mdkr. I samband med det tillskötts ovillkorade aktieägartillskott motsvarande köpeskillingen 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. Bolaget ägs tillsammans med Corem Property Group och Broskeppet Bostad, parterna avser att börsnotera bolaget. Under tredje kvartalet har Klövern AB till följd av marknadsläget valt att skriva ned ytterligare fastighetsvärden motsvarande totalt cirka 190 Mkr för kvartalet.

ALM Equity bedömer att inga ytterligare nedskrivningsbehov föreligger per 30 september 2022.

Mer information om Svenska Nyttobostäder och Klövern på sidan 7.

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	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Ingående redovisat värde	3 872	1 746	1 746
Nyansskaffningar	408	1 026	1 109
Aktiverade projektkostnader	84	102	70
Tillkomna avtal med Förvaltning	–	–	–
Pågående bostadsprojekt	-32	-56	-94
Avyttrade fastigheter	-1 834	-85	-101
Årets av-/nedskrivningar	-429	-31	-47
Omklassificeringar	-6	37	1 189
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	2 063	2 739	3 872

Under andra kvartalet 2022 tillträdde intressebolaget Klövern AB bygggrätsportföljen om 11 000 byggrätter från affärsområde Projektutveckling som sedermera inte konsolideras i ALM Equity-koncernen. Det påverkar förändringen på avyttrade fastigheter i kvartalet med 1,6 Mdkr.

Affärsområde Projektutveckling genomförde under andra kvartalet en intern värdering av fastighetsinnehaven i kvarvarande bygggrätsportfölj vilket medfört nedskrivningar av exploateringsfastigheter med cirka 430 Mkr.

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

Not 8. Pågående bostadsprojekt

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

Belopp i Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Ingående redovisat värde	2 150	308	308
Förvärvade bostadsprojekt	–	662	662
Byggstartade bostadsprojekt	65	56	94
Pågående arbeten under året	916	169	277
Avlämnade bostadsprojekt	-628	-421	-837
Årets av-/nedskrivningar	-95	–	–
Omklassificeringar	6	-13	1 646
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	2 414	761	2 150

Under andra kvartalet genomfördes en internvärdering av projektportföljen vilket medfört nedskrivningar om 75 Mkr.

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2021 avseende affärsområdena Projektutveckling 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		
	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Räntederivat	–	4	2	–	4	2
Obligationslån	2 200	2 600	2 200	2 200	2 600	2 200
	2 200	2 604	2 202	2 200	2 604	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.

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	Koncernen			Moderbolaget		
	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Belopp i Mkr						
Fastighetsinteckningar*	2 790	4 640	3 708	–	–	–
Pant i andelar i bostadsrättsföreningar och aktiebolag**	431	470	489	–	–	–
	3 221	5 110	4 197	–	–	–

* Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 30 september 2022 uppgick till 1 729 (3 421) Mkr.

** Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgår till 258 (320) Mkr.

Eventalförpliktelser	Koncernen			Moderbolaget		
	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Belopp i Mkr						
Borgensförbindelser för koncernföretag*	334	276	31	3 025	1 920	2 276
Borgensförbindelser för externa bolag	3	–	157	–	–	–
Tilläggsköpeskillingar i projekt**	–	–	–	–	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal***	394	1 026	924	–	–	–
	731	1 302	1 112	3 025	1 920	2 276

* Eventalförbindelser för koncernen om 66 Mkr avser dotterbolaget Järntorget Byggintressenters ställda borgensåtaganden gentemot sina dotterbolags åtaganden.

** Avser tilläggsköpeskillingar i projekt vilka ska erläggas vid respektive antagen detaljplan, finansieringarna är helt och hållet säkerställda från externa investerare. Under perioden har samtliga åtaganden betalats av.

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

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.

Andel av tillgångsvärde

Affärsområdets tillgångsvärde i förhållande till summan av samtliga affärsområdets tillgångsvärde, enligt segmentsrapporteringen. Avser belysa de större affärsområdenas andel av koncernens balansomslutning.

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.

Driftnetto

Totala intäkter minus direkta fastighetskostnader. Belyser affärsområde Förvaltnings lönsamhet innan centrala kostnader, finansnetto och realiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kronor 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 innehavet i Svenska Nyttobostäder till bokslutsdagens börskurs.

Orderingång

Värdet av nya entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden.

Orderstock

Värdet på affärsområde Entreprenads olevererade beställningar i slutet av perioden.

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.

Soliditet

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

Substansvärde per stamaktie

Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier.

Aktieägarinformation

GRANSKNING

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 17 november 2022
ALM Equity AB (publ)
Joakim Alm, VD

FÖR MER INFORMATION

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

OM ALM EQUITY

ALM Equity utvecklar och investerar i bolag inom fastighetsbranschen. Verksamheterna är strukturerade i fyra affärsområden med fristående bolag och varumärken inom förvaltning, projektutveckling, entreprenad och digitala tjänster.

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

22 februari 2023	Bokslutskommuniké januari–december
11 maj 2023	Delårsrapport januari–mars
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 skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:00 den 17 november 2022.