

ÅRSREDOVISNING 2019

ALM EQUITY



ALM EQUITY AB

ÅRSREDOVISNING 2019

INNEHÅLL

ALM Equity i korthet	3
Året i korthet	4
VD har ordet	6
Verksamhetshistoria	8
ALM Equity-koncernen	10
Affärsområden	14
Marknad	40
Hållbarhetsrapport	42
Risker & riskhantering	54
Styrelse & revisorer	64
Koncernledning	66
Bolagsstyrning	68
ALM Equity-aktien	80
Flerårsöversikt	82
Förvaltningsberättelse	83
Finansiella rapporter	86
Noter	94
Revisionsberättelse	141
Kalendarium	144
Kontaktinformation	144

1 681
Omsättning, Mkr

434
Resultat efter skatt, Mkr

557
Enheter i förvaltning

1,5
Förvaltningsfastigheternas
verkliga värde, Mdkr

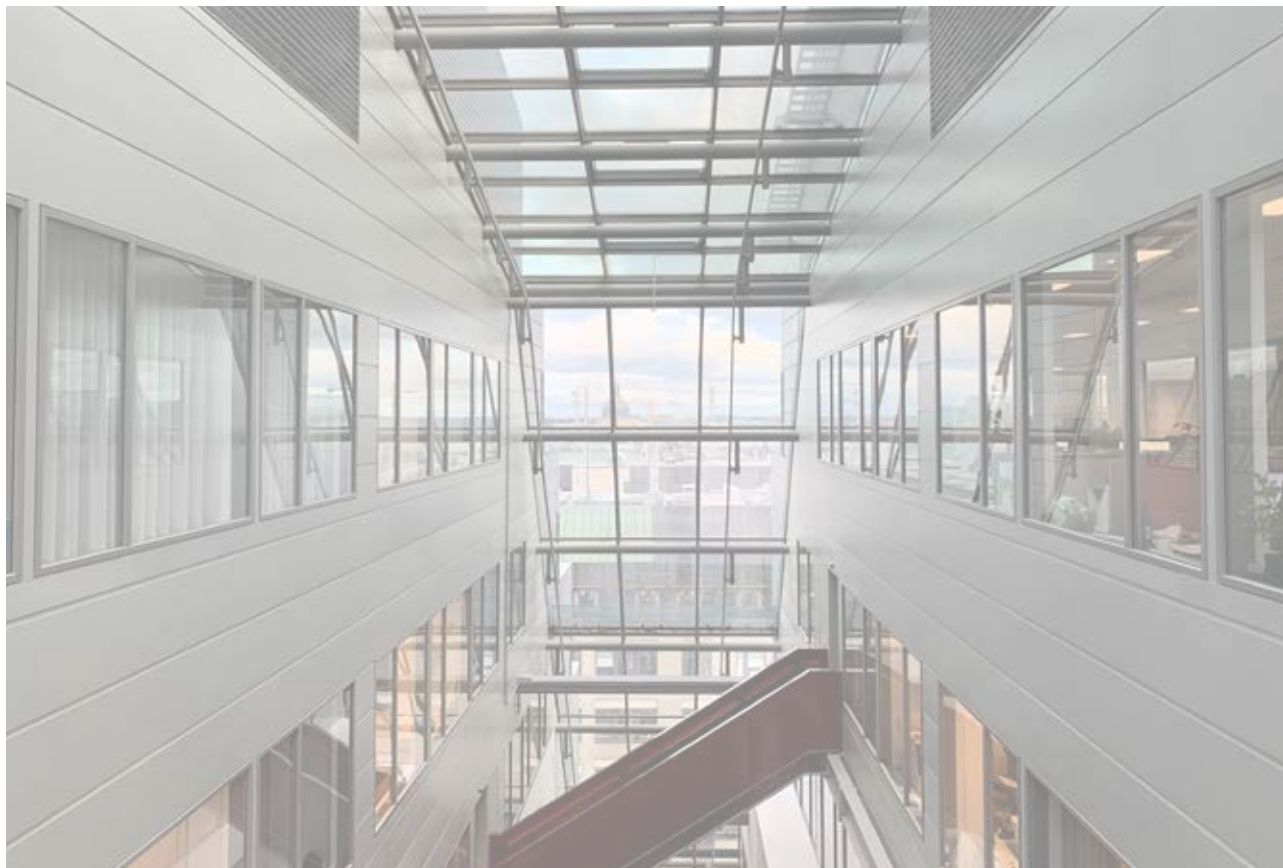
881
Enheter i produktion

12 621
Antal byggrätter

2,5
Övervärde i byggrättsportföljen
enligt marknadsvärdering, Mdkr

Södra Häggvik Sollentuna

ALM EQUITY I KORTHET



SNABBFAKTA

Grundat 2006 • Noterat på Nasdaq First North Growth Market sedan 2012 • Cirka 100 anställda • 5 affärsområden • Verksamma i kommunikationsnära lägen inom Stockholms län.

VERKSAMHET

Koncernen är indelad i fem affärsområden; Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad, Finansiering och Digitala Tjänster. Läs mer om affärsområdena på sidorna 14-37.

AKTIER

ALM Equity har två aktieslag: 10 154 600 stamaktier och 9 818 275 preferensaktier. Bolaget hade vid årets utgång 482 stamaktieägare och 3 945 preferensaktieägare. Totala antalet ägare var 4 427 st.

AFFÄRSIDÉ

ALM Equity ska investera och utveckla verksamheter inom fastighetsbranschen i Sverige utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktivt ägarskap driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst riskjusterad avkastning på eget kapital för varje enskild verksamhet och i nästa led skapar maximal riskjusterad avkastning på eget kapital för aktieägare.

MÅL

Målet är att varje verksamhet når maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.

VISION

ALM Equity ska vara den mest lönsamma och mest innovativa koncernen inom utvalda delar i den svenska fastighetsbranschen.

AKTIEÄGARMÅL

Maximera riskjusterad avkastning på eget kapital inom varje verksamhet genom en flexibel affärsmodell med en anpassningsbar finansieringsmodell och med en hållbar investeringsstrategi.

ÅRET I KORTHET

ALM EQUITY SIKTAR MOT FRAMTIDEN

FINANSIELLA NYCKELTAL*	2019	2018
Omsättning (Mkr)	1 681	2 314
Rörelseresultat (Mkr)	139	106
Rörelsemarginal (%)	8	5
Resultat (Mkr)	434	5
Resultat per stamaktie (kr)	19,79	-5,24
Eget kapital (Mkr)	3 310	2 138
Eget kapital per stamaktie (kr)	97,91	34
Eget kapital per preferensaktie (kr)	120,00	120,00
Avkastning på eget kapital (%)	10	-4
Soliditet (%)	39	31
Likvida medel	699	390

*De finansiella rapporterna är omräknade enligt nya redovisningsprinciper.

Mer information om de nya redovisningsprinciperna finns i not 1 på sidorna 94-105 och omräkningseffekterna är presenterade i not 36 på sidorna 133-138.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET I ALM EQUITY AB

- Genomfört en riktad nyemission (kvittningsemision) om 1 285 926 preferensaktier med en teckningskurs på 96,94 kronor per preferensaktie. Teckningsberättigade var Kopparnäset Kapitalförvaltning AB och betalning för preferensaktierna skedde genom kvittning av skuld mellan parterna.
- Genomfört en nyemission av 207 222 preferensaktier med en teckningskurs på 109 kronor per aktie. Preferensaktierna erlades som betalning för ett kompletteringsförvärv i befintligt projekt.
- ALM Equity beslutade att ändra redovisningsprinciper avseende konsolidering för bostadsrättsföreningar och förvaltningsfastigheter. De ändrade redovisningsprinciperna innebär även att tidpunkten för intäktsredovisning har förändrats.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER ÅRETS UTGÅNG

- Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inlösenvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.
- Inledningen av 2020 har präglats av oro och osäkerhet kring spridningen av det nya coronaviruset och sjukdomen Covid-19 samt dess effekt på samhälle och ekonomi. I det korta perspektivet, fram till upprättande av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på koncernens omsättning, resultat och kassaflöde. Hur den långsiktiga påverkan blir på samhälle, ekonomi och vilka följer det i sin tur får för ALM Equity är svårbedömd i dagsläget.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET I VERKSAMHETEN

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

Förvaltningsportföljen (Enheter***)	2019	2018
Förvaltningsportföljen	4 033	1 817
<i>I egen förvaltning**</i>	557	-
<i>Avtalade i produktion</i>	635	763
<i>Avtalade ej produktionsstartade</i>	2 453	666

**Utöver dessa hanteras även förvaltningen av 388 enheter åt externa parter.

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling (Enheter***)	2019	2018
Byggrättsportföljen	13 502	11 837
<i>I produktion</i>	881	1 318
<i>Färdiga byggrätter</i>	5 322	4 711
<i>Under detaljplan</i>	7 299	5 808
Total försäljning	977	291
<i>Varav privatmarknad</i>	69	47
<i>Varav förvaltningsmarknad</i>	908	244
Produktionsstartade enheter	467	100
Levererade enheter	852	419
<i>Varav privatmarknad</i>	295	419
<i>Varav förvaltningsmarknad</i>	557	-

AFFÄRSOMRÅDE ENTREPRENAD

Entreprenad (Enheter***)	2019	2018
Entreprenadportföljen	1 114	450
<i>Pågående produktion</i>	533	360
<i>Orderbok</i>	581	90

ÖVRIGA AFFÄRSOMRÅDEN

- Affärsområde Finansiering har förmedlat finansiering till förmån för affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning omfattande cirka 2,4 Mdkr.
- Affärsområde Digitala Tjänster har gått från gratisapplikation till en premiumversion för att skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling och modernisering av verktyget. Befintliga kunder väljer om de fortsatt ska nyttja applikationen eller säger upp sitt abonnemang. Detta har även medfört att inaktiva användare tagits bort.

***Enheter innefattar både bostäder, lokaler och hotellrum.

- Tillträtt och driftsatt 557 nyproducerade enheter som är fullt uttyrda och beräknas generera årliga driftnetton om 73 Mkr.
- Redovisat realiserade värdoförändringar om 120 Mkr i samband med att förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde.
- Tecknat avtal om förvärv av ytterligare 2 215 nyproducerade enheter för förvaltning, motpart är affärsområde Projektutveckling.
- Tecknat avtal om cirka 750 Mkr i kapital från investerare och partners.
- Byggstartat 467 enheter varav 410 enheter som kommer levereras till affärsområde Förvaltning.
- Sålt 977 enheter varav 69 enheter till extern marknad, utöver detta tecknat villkorade avtal med affärsområde Förvaltning om ytterligare 1 342 enheter.
- Färdigställt och levererat 852 enheter varav 295 enheter till extern marknad.
- Utökad byggrättsportföljen med 1 136 enheter via 3 vunna markanvisningar.
- Extern marknadsvärdering av byggrättsportföljen visar per årskiftet på ett övervärde i den totala portföljen omfattande cirka 2,5 Mdkr varav ALM Equitys andel uppgår till cirka 2 Mdkr.
- Efter årets utgång byggstartade av 467 enheter i Södra Häggvik
- Tecknat fyra kommande entreprenadavtal med ett ordervärde om cirka 600 Mkr.
- Byggstartat 467 enheter på totalentreprenad med affärsområde Projektutveckling.
- Färdigställt och levererat 320 enheter via tidigare entreprenadupplägg inom Småa AB.



ALM Equitys VD Joakim Alm

VD HAR ORDET

ALM EQUITYS PRODUKT EFTERFRÅGAS NU OCH I FRAMTIDEN

När vi startade ALM Equity var målet att huvudsakligen utveckla bostadsrättsprojekt, från råmark till inflyttningsklara bostäder. Redan då lade vi stor uppmärksamhet på vem som skulle köpa och bo i bostäderna. Det styrde både planeringen av bostaden och designen av den. De senaste åren har verksamheten styrts över till olika typer av hyresprojekt där vi utvecklar, bygger, hyr ut och långsiktigt även kommer att äga och förvalta fastigheterna. Men intresset för att utveckla projekten för speciella målgrupper finns kvar. Vi sätter en ära i att producera och förvalta genomtänkta bostäder så att förhållandet mellan oss och våra kunder kan bli riktigt långvarigt.

Under 2019 har ALM Equity arbetat i enlighet med den nya struktur som mejslats fram under de senaste åren. Moderbolaget har ett fåtal koncerngemensamma funktioner medan de intäktskapande verksamheterna finns i dotterbolagen, specialiserade på utveckling, förädling och förvaltning av bostäder.

Ett genomgående tema är att begreppet "bostad" har fått en bredare innebörd än vad som gällde för ALM Equity under bolagets första år då det enbart handlade om utveckling av bostadsrättsprojekt.

Redan 2011 började planerna för att producera bostäder för andra målgrupper än den traditionella bostadsrättsköparen. En bostadsrätt köper de flesta för att bruka permanent i ett flertal år. Men behovet på bostadsmarknaden är större än bara permanentbostäder. Hotell är antagligen den vanligaste extrabostaden som vi alla har använt oss av. Men ett tillfälligt boende kan behövas vid många fler tillfällen än så. Tjänstebostäder när arbetsgivaren måste lösa bostadsfrågan eftersom den ordinarie marknaden inte fungerar. Studentrum eller förvaltningsbostäder för unga vuxna som inte hunnit spara ihop de flera hundra tusen kronorna till kontantinsatsen för en bostadsrätt.

Under ganska många år har bostadsbyggandet skett enligt en schablon; 10 procent ettor, 20 procent tvåor, 40 procent treor, 25 procent fyror och 5 procent femmor. I bostadsbristens Stockholm är närmare hälften ensamhushåll som i de flesta fall varken kan eller vill betala för onödiga ytor. Uppenbart en marknad som längtar efter kvadrat- och klimatsmarta bostäder. Speciellt som medvetenheten har ökat gällande det klimatavtryck som både byggande och boende för med sig.

Allt annat lika så betyder en bostad på 50 kvadratmeter en dubbelt så stor klimatkostnad som en bostad på 25 kvadratmeter. Inte bara vid byggnationen utan även under de följande 100 åren som huset kommer att stå kvar. Det vet de unga som är en stor målgrupp för våra bostäder. Det är viktigt att ha rätt produkt att erbjuda dem.

ALM Equity har varit ledande när det gäller att producera den typ av bostäder som efterfrågas nu och som vi tror kommer att efterfrågas i framtiden. Smarta, anpassade bostäder nära allmänna kommunikationer.

En framgångsfaktor för ALM Equity har sedan starten varit att kontrollera och begränsa risken i verksamheten. Från början har vi vid projektutvecklingen valt att arbeta med olika partners som köpt in sig i delar av projekten. Vi har avstått från en del av vinsten till förmån för en minskad risk. På köpet har vi fått bevis för att projekten är "marknadsmässiga" och skapat relationer för framtida affärer.

Vi har också arbetat med olika kreditgivare, både banker och institutioner som bidragit vid projekt- och fastighetsfinansieringar. När bostadsrättsmarknaden knäade blev bankerna restriktivare i sin utlåning. I det läget var det värdefullt att ha alternativa kanaler för finansieringen. Likaså var vår bygg- och fastighetsportfölj flexibel och i hög utsträckning möjlig att förändra från bostadsrätter till förvaltningsbostäder.

Riskminimeringen finns kvar i vår nuvarande affärsmodell. Vi bygger och hyr ut bostäder men i grunden ägs oftast både bostäderna och fastigheten av en förening. Om marknaden förändras finns potential för bostaden att byta skinn och erbjudas till marknaden som en bostadsrätt.

De projekt som under de senaste åren har gått i produktion har huvudsakligen varit flerbostadshus för uthyrning och förvaltning. Några smärre traditionella bostadsrättsprojekt med villor och radhus har också startats och sålts framgångsrikt. Även när vi bygger flerbostadshus så har vi fokus på att minska riskerna genom flera uthyrningsalternativ. När bygget startas är finansieringen klar baserad på vad fastigheten kan bära som traditionellt hyreshus. Under byggtiden kan vi emellertid erbjuda bostäderna som ett eller flera hyresavtal till en kommun eller ett företag.

Baserat på vilken service som önskas i huset blir hyresintäkten oftast högre vid denna uthyrning. Den kommande förvaltningens av fastigheten kan också effektiveras beroende på avtalet.

ALM Equity har sedan start arbetat med partnerfinansiering där vårt bidrag har varit utveckling av råmark fram till ett inflyttningsklart bostadshus. Våra partners har bidragit med kapital utöver traditionell finansiering från banker. Affärsmodellen har visat sig mycket stabil och framgångsrik. Inte minst när de traditionella kreditlinorna torkat upp så har våra upparbetade kontakter varit mycket värdefulla. Partnerskapen som ingåtts för enskilda projekt har avslutats genom överlämning av de färdigställda bostadsrätterna och fastigheten till bostadsrättsföreningens medlemmar samt återbetalning av projektfinansieringen.

Modellen för vår partnerfinansiering kan också ses som en riskfördelning som nu vi ibland använt oss av även i förvaltningsaffären. Vår partners bidrag är toppfinansieringen. Ersättning utöver löpande ränta på preferensaktier är även ett deläggande i av halva projektet via stamaktier, resterande stamaktier ägs av ALM Equity. Innan stamaktieägarna kan få del i de vinster som fastigheten genererar ska preferensaktierna betalas tillbaka. Ju fortare det sker desto bättre för ALM Equity - och givetvis för partnern som fått sitt kapital återbetalat.

Successivt kommer ALM Equity kunna bygga upp ett bestånd av hälftenägda förvaltningsfastigheter som årligen kan lämna ett stadigt bidrag till våra aktieägare. De välbyggda fastigheterna i utvalda kommunikationsnära lägen ger även stora möjligheter för att få en god värdetillväxt i beståndet.

ALM Equity inleder 2020 med att fullfölja de senaste årens transformation från av "bara" vara bostadsutvecklare till att utveckla fastighetsrelaterade verksamheter med att ta steget till att definieras vara ett investmentbolag verksamt inom fastighetsbranschen.

När man blickar framåt är det svårt att inte undgå att nämna effekterna av Covid 19-viruset. I det korta perspektivet drabbar det de som blivit sjuka av viruset eller mister nära och kära, men även många företag som väldigt snabbt blivit av med en stor del av sina intäktsströmmar och riskerar att gå omkull. För oss är påverkan i det korta perspektivet begränsad och det är svårt att se hur stor den långsiktiga påverkan kommer bli för samhälle, sysselsättning, tillväxt, låne- och kapitalmarknad. Detta kommer påverka alla och även oss. Oavsett om efterverkningarna mildras och stimulanspaket gör att vi snabbt får fart på ekonomin när allt lugnat sig eller om vi möter en nattsvart lågkonjunktur, så är det ingen tillgång jag hellre skulle vilja byta mot än yteffektiva och klimatsmarta förvaltningsbostäder belägna i kommunikationsnära lägen i Stockholm.

Stockholm, april 2020

Joakim Alm, VD

VERKSAMHETSHISTORIA

ALM Equity grundades av Joakim Alm som tillsammans med investerare i redan samägda bostadsprojekt genomförde en sammanslagning där de bytte in sina aktier i de olika projekten mot aktier bolaget ALM Equity AB. I det läget investerades några miljoner i taget i bostadsprojekt om totalt drygt 200 bostäder fördelat på 10 områden. Sedan dess har bolaget växt i högt tempo och idag är både projekten och investeringarna betydligt större. Bolaget har gått från att vara den enskilde bostadsutvecklaren till att bli en stark koncern inom fastighetsbranschens olika segment.

2006 startade ALM Equity AB sin verksamhet genom en satsning på sju mindre fastighetsutvecklingsprojekt. Bolaget har sedan dess präglats av starkt nyskapande, organisk tillväxt och expansion.

2011 initerades det första projektet med yteffektiva förvaltningsbostäder som sedan lagt grunden för förvaltningsaffären.

2012 noterades bolaget på NASDAQ First North Growth Market med två aktieslag, ALM Stam och ALM Pref.

2015 ingicks de första avtalen för förvaltning av färdigställda bostäder samtidigt som de första avtalen för kommande förvärv av nyproducerade förvaltningsfastigheter tecknas.

2017 förvärvades Småa AB med personal och projektportfölj. I samband med förvärvet genomfördes en uppdelning och renodling av verksamheten i fem fristående affärsområden med fristående bolag och varumärken, en satsning för att göra ALM Equity till den starkaste fastighetskoncernen i branschen.

2018 byggstartades de första enheterna inom den nu mer renodlade byggverksamheten inom 2xA Entreprenad AB i affärsområde Entreprenad.

2019 ökade verksamheten inom affärsområde Förvaltning markant när 557 enheter under Svenska Nyttobostäder färdigställdes och driftsattes samtidigt som ytterligare avtal om 2 215 enheter tecknades.



2009 - Smögenbaden
29 enheter



2013 - Stadsterrassen 2
46 enheter



2015 - Slottsallén
73 enheter



2016 - Målarutsikten
128 enheter



2019 - Terra
345 enheter



2020 - Skalden och Poeten
507 enheter

UTVECKLAR FASTIGHETSBRANSCHEN

ALM Equity utvecklar och investerar i verksamheter inom fastighetsbranschen. Verksamheterna är strukturerade i fem affärsområden med fristående bolag och varumärken inom förvaltning, projektutveckling, entreprenad, finansiering och digitala tjänster. Centralt finns en koncernstab som bistår med kompetens och resurser för allmänna funktioner.

AFFÄRSMODELL

Utvecklingen av verksamheter sker inom affärsområden som representerar olika grenar inom fastighetsbranschen. Affärsmodellen innebär att varje affärsområde ska drivas på ett kostnadseffektivt sätt utifrån sina förutsättningar och vara fristående från de andra genom 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, IT och marknad.

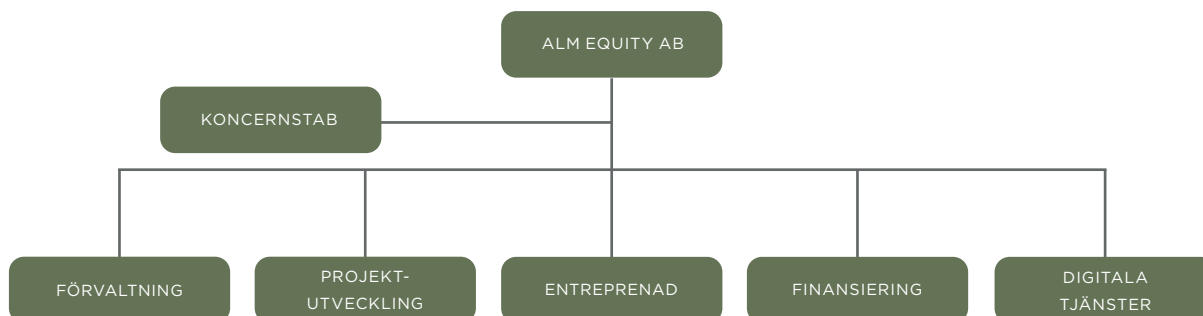
INVESTERINGSSTRATEGI

Utveckla och komplettera verksamheter som bidrar till koncernens utveckling inom fastighetsbranschen för fortsatt tillväxt med god riskjusterad avkastning.

FINANSIERINGSMODELL

- Affärsområdenas verksamheter ska vara fullfinansierade
- Varje affärsområde arbetar för att uppnå god riskjusterad avkastning.
- Inga säkerheter/lån får ställas mellan affärsområden
- Löpande identifiering och realisering av potentiella finansieringsmöjligheter.

ÖVERSIKT AFFÄRSOMRÅDEN



FÖRVALTNING

Affärsområdet äger och förvaltar yteffektiva fastighetsbestånd i kommunikationsnära lägen i Stockholm där både företag, myndigheter och privatpersoner utgör potentiella hyresgäster. Läs mer på sidan 14

PROJEKTUTVECKLING

Affärsområdet utvecklar bostäder genom stark konceptualisering anpassad efter identifierad målgrupp. Projekten bearbetas från analyser i tidiga skeden till slutförande och överlämning till slutkunden. Läs mer på sidan 20

ENTREPRENAD

Affärsområdet projekterar, planerar och samordnar totalentreprenader för fastighetsprojekt.

Läs mer på sidan 28

FINANSIERING

Affärsområdet skapar och utvecklar olika finansieringslösningar med fokus på effektiva processer med få mellanhänder, där både låntagare och investerare är vinnare.

Läs mer på sidan 34

DIGITALA TJÄNSTER

Affärsområdet är under utveckling och har tagit fram en kommunikationsplattform som förenklar både företags- och föreningskommunikation. Läs mer på sidan 36



Rinkebyterrassen, Stockholm

EN SAMSTÄMD KVINTETT

ALM Equitys fokus på att utveckla och investera i verksamheter inom fastighetsbranschen skapar affärsmöjligheter i olika delar av värdekedjan. I varje affär och transaktion är strävan att både koncernen och dess samarbetspartners ska uppnå ett bra resultat och ständigt bli bättre. Oavsett om samverkan sker med externa parter eller mellan affärsområden genomförs affären på marknadsmässiga villkor och med samma fokus på utveckling och affär. Under de senaste årens uppbyggnad av ett yteffektivt bestånd av förvaltningsbostäder i kommunikationsnära lägen med moderna lösningar så har det inneburit att koncernens affärsområden både vuxit sig starkare och genomfört bra affärer.

FÖRVÄRV OCH KONCEPT

Affärsområde Projektutveckling har en byggrättsportfölj på totalt närmare 650 000 kvm som kan utvecklas för att bli såväl bostadsrätter som förvaltningsbostäder. Majoriteten är idag anpassade för att nå marknaden för uthyrning av olika slag men med möjlighet att kunna "återgå" till bostadsrätter i framtiden. Här är affärsområde Förvaltning en potentiell kund med intresset inställt på långsiktig förvaltning av ett yteffektivt bestånd.

Efter att en byggrätt förvärvats utvecklas den av affärsområde Projektutveckling utifrån en tilltänkt målgrupp. Arkitekt upphandlas, design bestäms, fördelning av den blivande fastighetens ytor och förberedelser görs för att senare kunna tillhandahålla service av olika slag. Utformning och fördelning av ytor till bostäder, gemensamma ytor och lokaler ger mervärden till slutkund. Vanliga inslag är gym, matställen, apotek, mat- och servicebutiker eller ytor som kan nyttjas gemensamt av samtliga boenden.

Byggteknisk kompetens involveras i tidigt skede för att säkerställa projektets genomförande redan under conceptualisering och bygglovsprocessen. När den tilltänkta kunden är affärsområde Förvaltning är även de med i den slutliga utformningen för att anpassa produkten efter hyresmarknadens efterfrågan. Avtal om förvärv av förvaltningsfastighet ingås för att därefter slutförhandla totalentreprenad och finansiering för produktionen.

BYGGTEKNISK KOMPETENS OCH ENTREPRENAD

Affärsområde Entreprenad har en möjlig affär att via entreprenadbolaget 2xA Entreprenad bistå projektet redan i de tidiga skedena för kontroll av konstruktion och ritningar i ett läge där det kan påverka både produktionskostnader och risk i kommande steg. När det är dags för genomförande driver affärsområde Projektutveckling en upphandlingsprocess för att landa avtal om totalentreprenad för projektet.

Här kan affärsområde Projektutveckling välja att ingå avtal med en extern part eller med det interna entreprenadbolaget 2xA Entreprenad. Vid det interna alternativet innebär det i sin tur upphandling av underentreprenörer, planering, ledning och styrning av hela produktionen för 2xA Entreprenad.

FINANSERING OCH UTHYRNING

Parallellt kan affärsområde Finansiering få i uppdrag att bistå med att anskaffa hela eller delar av det kapital för den projektfinansiering som behövs i affärsområde Projektutveckling och för den förvaltningsfinansiering som behövs i affärsområde Förvaltning

När avtal om kommande förvärv tecknats och finansieringen är säkrad kan affärsområde Förvaltning med ledning av Svenska Nyttobostäder påbörja arbetet med att erbjuda förvaltningsfastigheten till företag, institutioner, kommuner för uthyrning av hela eller delar av byggnaden.

Beroende på hur väl anpassningar kan ske och vilka mervärden som går att skapa för den unika kunden kan hyresnivån bli högre än antagandet i den ursprungliga kalkylen. Det höjer både den kommande löpande avkastningen och värdet på förvaltningsfastigheten.

DIGITALA MÖJLIGHETER

Affärsområde Digitala Tjänster har en möjlig affär genom att ingå avtal med affärsområde Förvaltning om leverans av applikationen Your Block till förvaltningsfastigheten och dess boende. Via Your Block hanteras allt från tvättstugebokning, bilpool, hantering av digitala lås till delning av resurser av olika slag. Här finns även fördelen att tillsammans kunna vidareutveckla och förbättra applikationens funktioner för att öka service och funktionalitet för användarna.

TILLTRÄDE OCH FÖRVALTNING

Affärsområde Förvaltning tillträder förvaltningsfastigheten vid färdigställande och har då uppdraget att sköta förvaltningen av denna. Förvaltningsfastigheten ligger i ett eget bolag.

Om finansieringen av förvaltningsfastigheten skett via kapitaltillskott från investerare fördelas ägandet lika mellan den finansiella partnern och affärsområde Förvaltning. Kapitaltillskottet sker genom preferensaktier i samband med tillträdet och detta återbetalas sedan löpande genom överskott från driftöverskott och/eller genom ökad belåning i takt med att förvaltningsfastighetens värde ökar. När preferensaktierna har återbetalats fördelas kommande överskott lika mellan den finansiella partnern och affärsområde Förvaltning.

VÄRDESKAPANDE I ALLA LED

ALM Equitys aktieägare får del i avkastningen från det värdeskapande och utvecklingsarbete som sker på vägen inom de olika affärsområdena; Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad, Finansiering och Digitala Tjänster.



AFFÄRSOMRÅDE

FÖRVALTNING

Inom affärsområdet Förvaltning ingår bolagen och varumärkena Svenska Nyttobostäder som vänder sig mot företag och myndigheter samt Smarta Hyresbostäder vars huvudkund återfinns i den privata bostadsmarknaden.

Affärsområde Förvaltning förvärvar fastigheter med yteffektiva bestånd i kommunikationsnära lägen för att förvalta och hyra ut bostäder och lokaler. Med sikte på framtiden utvecklas förvaltningen med moderna och digitala arbetsätt.

Grunden för verksamheten lades redan 2011 och har sedan start byggt upp samarbeten med investerare och skapat mer värden både för dem och för koncernen.

Affärsområdet hyr ut nyproducerade och effektiva bostäder till företag, myndigheter och privatpersoner. Huvudverksamheten kompletteras med att affärsområdet har uppdrag för externa fastighetsägares räkning att förvalta och hyra ut deras bestånd. Utöver den egna verksamheten stödjer affärsområdet koncernens andra områden med förvaltningsupplägg och uthyrning.

AFFÄRSIDÉ

Äga och förvalta yteffektiva fastighetsbestånd i kommunikationsnära lägen för långsiktig förvaltning och värdeskapande.

MÅL

Öka värdet på fastighetsbeståndet genom att förvärva yteffektiva och målgruppsanpassade boenden med fokus på digital service.

VISION

Bli den mest flexibla och lyhörda förvaltaren inom uthyrning av bostäder och lokaler till företag, myndigheter och privatpersoner.

KOMPETENS

I affärsområdet finns kompetens inom förvärv och uthyrning samt ekonomisk och teknisk förvaltning.

KUNDEN

De primära kunderna är företag, myndigheter och privatpersoner.

FINANSIERING

Varje förvaltningsfastighet ska vara fullfinansierad och kan med fördel finansieras med preferensdelägare. Inga säkerheter/lån får ställas mellan affärsområdets bolag och förvaltningsfastigheter. Löpande identifiering och realisering av potentiella förvaltningsspecifika finansieringsmöjligheter. Förvaltning ska drivas på ett kostnadseffektivt sätt med goda marginaler för hög riskjusterad avkastning.

INVESTERINGSSTRATEGI

Förvärva smarta och yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholm. Komplettera med lokalt serviceutbud och tilläggstjänster för attraktiva boenden. Främja för delningsekonomi och mobilitet i varje förvaltningsfastighet och område.

PROCESS



FÖRVÄRV

Kommunikationsnära läge med närhet till service är en primär faktor vid förvärv av en fastighet.

KONCEPT

En stark drivkraft är att kunna erbjuda kunden service utöver det vanliga. Under konceptualisering fokuseras på en digital framåtanda.

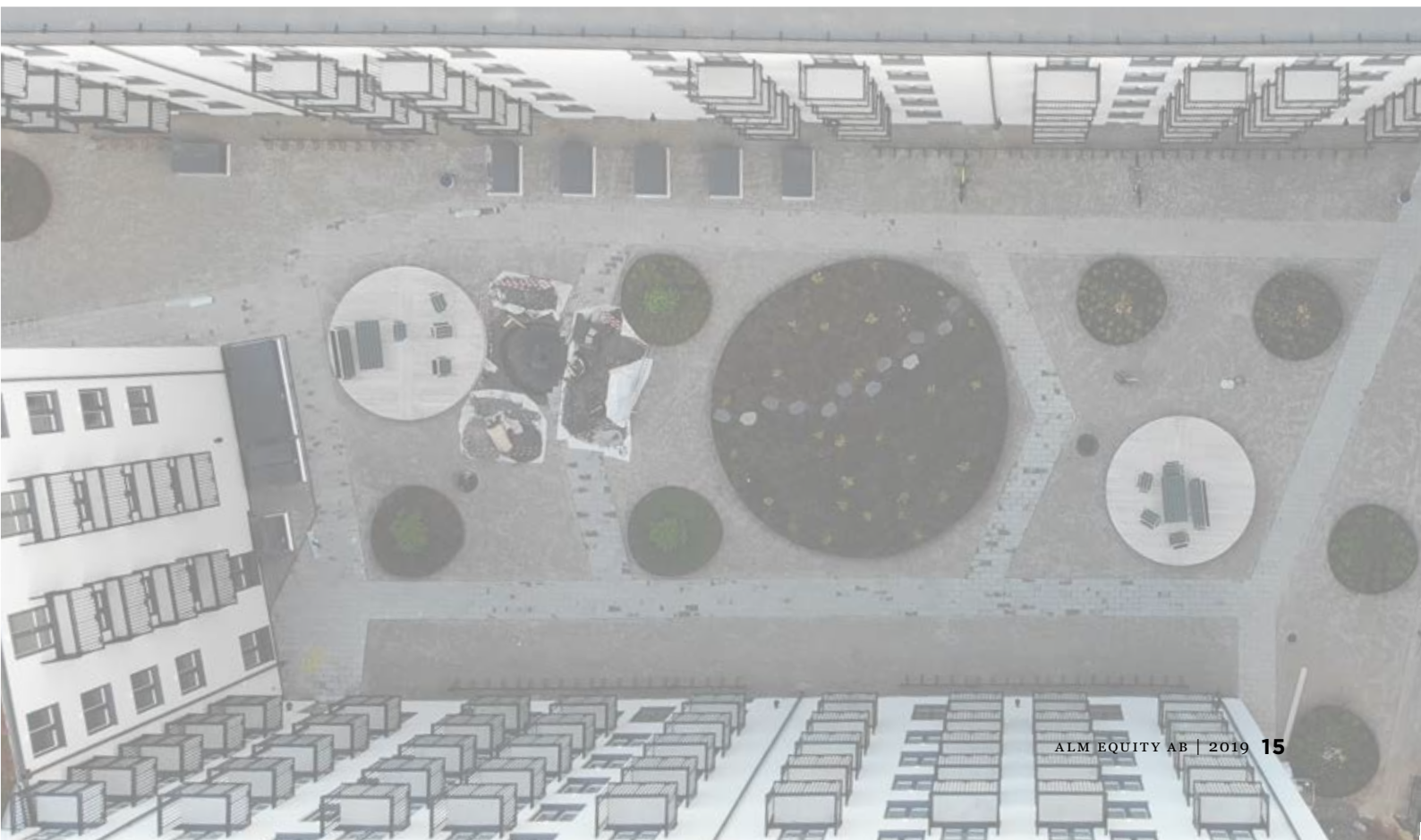
UTHYRNING

Hyresformen anpassas efter marknadens efterfrågan och bästa lönsamhet.

FÖRVALTNING

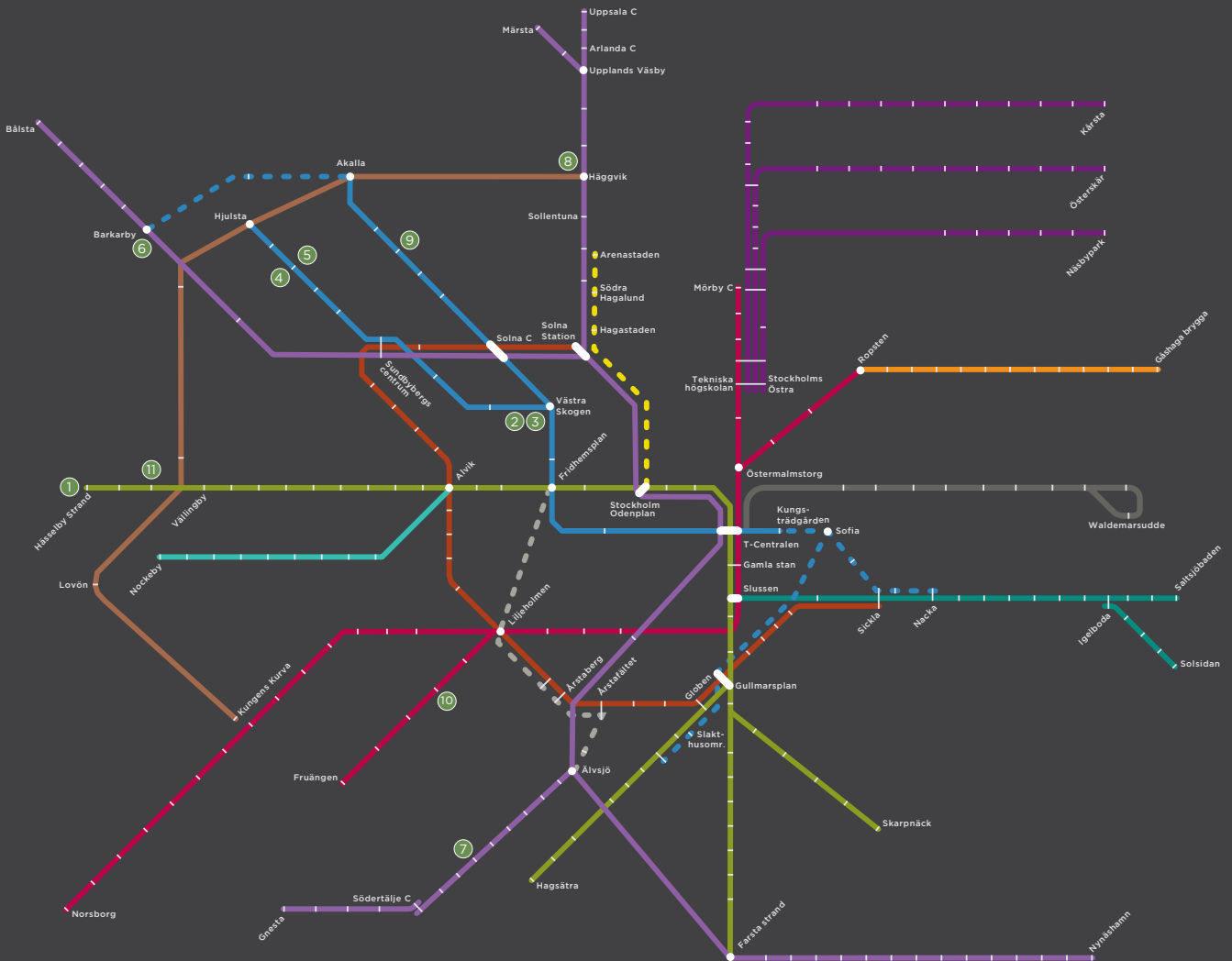
Under förvaltningsskedet fokuseras på kunden samt på att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

NYCKELTAL PER 2019-12-31	2019	2018
Antal enheter i pågående förvaltning	945	387
- varav förvaltning för externa parter	388	387
- varav förvaltning Svenska Nyttobostäder	557	-
- varav förvaltning Smarta Hyresbostäder	-	-
Antal avtalade enheter Svenska Nyttobostäder	2 561	902
- varav i produktion	289	701
- varav kommande produktion	2 272	201
Antal avtalade enheter Smarta Hyresbostäder	527	528
- varav i produktion	346	62
- varav kommande produktion	181	466



FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Cirka 90% av enheterna i förvaltningsportföljen ligger i direkt anslutning till Stockholms spårbundna kommunikationer.



Tunnelbana

- Blå linjen
- Gröna linjen
- Röda linjen
- Blå linjen, utbyggnad
- Gula linjen, utbyggnad
- Grå linjen, planerad utbyggnad

- Pendeltåg
- Förfart Stockholm

Lokalbana

- Spårväg city
- Tvärbanan
- Nockebybanan
- Lidingöbanan
- Saltsjöbanan
- Roslagsbanan

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

FÖRVALTNINGSSPORTFÖLJEN

Förvaltningsportföljen innefattar färdigställda och tillträdna förvaltningsfastigheterna vilka i balansräkningen klassificeras som Förvaltningsfastigheter. Den innefattar även det som är under produktion och avtalat för kommande produktion, dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter under uppförande i balansräkningen. Totalt omfattar förvaltningsportföljen 116 601 (38 300) kvm varav 21 272 (0) kvm avser färdigställda, förvaltningsobjekt.

Nedan presenterar förvaltningsportföljen exklusive de externa förvaltningsåtaganden om 388 enheter för andra fastighetsägare per 2019-12-31. Efter årsskiftet har ytterligare 159 enheter färdigställts och tagits i bruk samt 451 av de avtalade enheterna har gått in i produktion.

FÖRVALTNINGSOBJEKT	KOMMUN	BYGGÅR	ANTAL ENHETER*	BERÄKNAT DRIFTNETTO
1 Mälarterrassen	Stockholm	2019	164	16 Mkr
2 Poeten	Solna	2019	236	32 Mkr
3 Skalden**	Solna	2019	112	15 Mkr
Brygghusen i Väsjön	Sollentuna	2019	45	10 Mkr
TOTALT ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA ENHETER			557	73 Mkr

AVTALADE UNDER PRODUKTION	KOMMUN	BYGGÅR	ANTAL ENHETER*	BERÄKNAT DRIFTNETTO
4 Ängshuset	Stockholm	2020	78	6 Mkr
5 Esplanaden	Stockholm	2020	52	4 Mkr
6 Kronan	Stockholm	2021	280	20 Mkr
7 Torghuset Rönninge	Salem	2020	66	7 Mkr
3 Skalden**	Stockholm	2020	159	20 Mkr
TOTALA AVTALADE UNDER PRODUKTION			635	57 Mkr

AVTALADE EJ PRODUKTIONSTARTADE	KOMMUN	BYGGÅR	ANTAL ENHETER*	BERÄKNAT DRIFTNETTO
8 Häggvik 7	Sollentuna	2022	325	22 Mkr
8 Häggvik 8	Sollentuna	2022	126	9 Mkr
8 Häggvik 9	Sollentuna	2023	272	23 Mkr
8 Häggvik 10	Sollentuna	2023	153	11 Mkr
9 Kista Square Garden	Stockholm	2022-2025	1 047	110 Mkr
10 Lignum	Stockholm	2023	207	21 Mkr
11 Hesselby Slott	Stockholm	2022	142	13 Mkr
Skogshusen	Nacka	2022	181	12 Mkr
TOTALA AVTALADE MEN EJ PRODUKTIONSTARTAT			2453	221 Mkr

*Enheter innefattar både bostäder, lokaler och hotellrum.

** Vid årsskiftet hade 1 av 3 etapper färdigställts och tillträtt, resterande färdigställdes och tillträdde under första kvartalet 2020.

EFFEKTIVISERAT FÖRVALTNINGSFASEN

Affärsområde Förvaltning förvaltar idag 945 enheter. Från och med nästa år kommer vi att ha en bredare affär med betydligt fler förvaltningsbostäder i förvaltningsportföljen. Inom tre år kommer affärsområdet förvalta runt 5 000 enheter. Vi är stolta att ha attraherat investerare som ser fördelarna att bygga upp ett bestånd av nyproducerade yteffektiva förvaltningsbostäder där digitalisering och delningsekonomi skapar mervärden åt alla. Att beståndet består av nybyggda, yteffektiva och klimatsmarta förvaltningsbostäder gör att både driftkostnaderna och klimatpåverkan håller en låg nivå per boende. Många sätter kostnader och klimatpåverkan i relation till kvadratmeter – men det som verkligen har betydelse är ju kostnad och klimatpåverkan per boende.

Primärt inriktar vi oss på kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen, vilket vi förväntar vara den region med starkast utveckling framöver. Det gör att det finns möjlighet att skapa mervärden samtidigt som att risken att äga förvaltningsbostäder är låg.

EN SNABBVÄXANDE ORGANISATION

Den största utmaningen i det korta perspektivet är att expandera organisationen för att hantera den ökande förvaltningsvolymen. Det är oerhört händelserikt nu och vi tillträder fastigheter löpande, vilket ställer stora krav på att hitta rätt organisation och rätt människor.

Affärsområdet ska växa mer utifrån mängden fastigheter än mängden personal och det är en del av vår affär att hantera det. Hittills har en stor del av resurserna funnits internt inom koncernen där det funnits personer som såg utvecklingspotential och möjligheten att få vara med på resan. Vilket tyder på en stor flexibilitet både i organisationen och hos personerna, att hitta möjligheter och nya vägar.

I det långa perspektivet är det viktigaste att bygga upp en bra och lönsam förvaltningsportfölj med nyproducerade förvaltningsobjekt inom ramen för våra kriterier; yteffektiva, energieffektiva bostäder i mycket kommunikationsnära lägen primärt i Stockholm.

VÅRA FÖRVALTNINGSPROJEKT

För att bygga upp en bra förvaltningsportfölj är det viktigt att vi beställer rätt produkt. Att det byggs rätt bostäder, är en utmaning inte bara för oss utan även för marknaden. Generellt har det under lång tid byggts alldeles för stora bostäder, framför allt i storstäderna. En stor anledning till att det råder bostadsbrist i Stockholms kommuner är att det inte finns tillräckligt med mindre bostäder. Det har alltid funnits en marknad för de vanliga tvåorna och treorna på 60–80 kvadratmeter, men det gör det inte länge till.

Affärsområdet arbetar proaktivt med att beställa rätt produkt för att göra det lättare att behålla och utveckla värdet. Vi vet vad vi vill ha och vilken produkt som är lättast att hyra ut till respektive kundgrupp, vad som ger de mest optimerade hysesintäkterna. Därför är vi delaktiga som beställare, redan från detaljplaneskedet i hur fastigheterna ska byggas; vilken typ av bostäder, hur de ska disponeras, vilken standard, balkong eller inte balkong, ytskiktmaterial etc. Vi har fått propåer att förvärva projekt som från början inte var optimerade för vår typ av portfölj. Tillsammans med affärsområde Projektutveckling har vi ritat om så att de optimerats för vår verksamhet. Ett exempel är i Barkarbystaden. Projektet ritades om, omförhandlades med kommunen och därmed gick från 106 bostadsrätter till 276 förvaltningsbostäder. Det blev en optimerad fastighetsanvändning men med samma fotavtryck och med väldigt snarlik fasad och taklinje. Det har varit en stor utmaning, men vi vet som sagt vad vi vill ha och att våra kunder inte vill betala för onödiga kvadratmeter. Det är det här jag menar med att skapa förutsättningar för att hitta rätt förvaltningsportfölj.



CO-LIVING ETT KONCEPT FÖR FRAMTIDEN

Ett sätt att bli kvadratsmartare är att vi utvecklar co-living i många projekt, vilket vi ser som en del av den framtida förvaltningsportföljen. Co-living handlar inte bara om att nyttja kvadratmetrar smartare, utan har en stor social aspekt. Traditionellt är det mest studentkorridorer och äldreboende som har fungerat så här, men nu ser vi en stor efterfrågan även från andra ålderskategorier. Möjligheten att bo lite mindre men smartare och mer ekonomiskt samtidigt som resurser nyttjas effektivare för att räcka till många fler. Man vill gärna ha sitt privata utrymme, sitt eget kök och sitt badrum, men ha mer utrymme tillgängligt och kunna bo med likasinnade. Co-living betyder inte bara att det finns gemensamma ytor utan här bor människor tillsammans för att man gillar det. Möjligheten att vara själv men inte ensam, där den sociala kontexten i sig är viktigare än de gemensamma ytorna. Co-living, med allt vad det innebär, möjliggörs och underlättas genom vår sociala delningsplattform Your Block.

BOSTÄDER TILL UTBYTESSTUDENTER

Ett exempel på när vi skapar mervärden för samhället och Stockholmsregionen via konceptet, är när vi löste en situation för Handelshögskolan. De har en viktig del av sin verksamhet som utgörs av deras utbytesprogram vilket innebär att de erbjuder studenter från hela världen att komma till Stockholm för att studera och knyta viktiga kontakter. Innan de stötte på vårt koncept hade de svårt att ordna boendesituationen för sina utbytesstudenter. I det läget hänvisades studenterna till den hyressituation som råder i Stockholm där det finns en överhängande risk att bli lurad på förskottshyror av kriminella aktörer som erbjuder bluffkontrakt. Att nu tillsammans med oss istället kunna erbjuda en samlad community för alla utbytesstudenter i samma fastighet blir så mycket bättre för alla parter.

Ett annat exempel där vi skapat mervärden är i Väsjön i Solentuna där vi förvärvade en fastighet från affärsområde Projektutveckling med bostäder anpassade till familjer. Detta blev lösningen på en utmaning som ett indiskt IT-konsultbolag stod inför, med många konsulter som reser till Sverige för att bidra med viktiga kunskaper inom IT och programmering.

Här låg utmaningen framförallt för de mer seniora konsulterna med familj som följde med. I detta läge kunde en fastighet skapa en indisk community i Väsjön åt kunden. Det ger både deras konsulter och medföljande familjer en trygghet i vardagen där människor i samma situation enkelt kan umgås och stötta varandra.

AUTOMATISERING OCH MOLNBASERADE LÖSNINGAR

Ett nyckelord för att vara kostnadseffektiva och resurseffektiva är automatisering. Vi vill automatisera vår verksamhet vilket innebär att våra lösningar och tjänster i så lång utsträckning som möjligt ska vara digitala och molnbaserade.

Kommunikationen med våra hyresgäster är digital och sker via Your Block. Även när det gäller förvaltningsekonomi, gör vi smartare lösningar och automatiserar. Den fysiska nyckeln försvinner från våra fastigheter, det är fantastiskt. Digitala nycklar innebär en enorm säkerhet och det blir tryggare och enklare för hyresgästen. Koder och nycklar på vift är ett minne blott. Vi kan nollställa vilken kod som helst på distans och dela ut ny access.

Det innebär även att fastighetsskötare och jourservice kan få en tillfällig digital nyckel på beställning när de behöver komma in i en bostad snabbt, vilket är en enorm fördel. Det förenklar felanmälan och åtgärd när hantering enkelt sker digitalt och vi behöver inte åka ut på plats – det är både kostnadsbesparande och sunt för miljön att inte behöva åka individuellt för varje enskild felanmälan.

Rätt organisation, rätt personer, rätt produkter, rätt portfölj, effektivisera och automatisera – det är så vi jobbar.

Stockholm, april 2020

Tommy Johansson
Affärsområdeschef Förvaltning



TOMMY JOHANSSON

Affärsområdeschef Förvaltning.
Utbildad Marknadsekon. Verksam inom fastighetsbranschen sedan 2000 primärt inom köpcentrum och retail med uthyrning, konceptualisering samt fastighetsutveckling, men även inom både kommersiell- och bostadsförvaltning.
Innehav i ALM Equity privat: 2 500 teckningsoptioner.

PROJEKTUTVECKLING

Inom affärsområdet ingår moderbolaget ALM Småa Bostad AB med koncernbolag och varumärkena Småa och ALM Bostad.

Projektutveckling handlar om att analysera och förvärva tänkbara fastighetsförvärv och markanvisningar och därefter strukturera, finansiera, konceptualisera och utveckla bostäder mot slutkund. Målet är att i varje projekt – genom utveckling och optimering av fastighetens byggrätt, innehåll och upplåtelseform – maximera dess värde på marknaden. För att lyckas med detta läggs fokus på analys, konceptualisering, riskhantering och genomförande. Projekten anpassas efter sina specifika förutsättningar och är genom egen bolagsstruktur och finansiering helt självständigt från övriga projekt inom affärsområdet.

AFFÄRSIDÉ

Förvärva, strukturera, utveckla, konceptualisera och sälja fastighetsprojekt, främst i Stockholmsområdet.

MÅL

Maximera värdet genom målgruppsanpassad konceptualisering och optimerad fastighetsanvändning.

VISION

Bli det självklara valet genom livets alla skeden genom att vara den bästa bostads- och stadsutvecklaren i Stockholm.

KOMPETENS

I affärsområdet finns kompetenser inom analys och förvärv, plan- och stadsutveckling, konceptualisering, marknadsföring och försäljning samt genomförande.

KUNDEN

Kunderna är fastighetsförvaltande företag samt privatpersoner via köp i bostadsrättsföreningar och egna hem.

FINANSIERING

Varje projekt ska vara fullfinansierat och kan med fördel finansieras med preferensdelägare. Inga säkerheter/lån får ställas mellan projekten och bolagen inom affärsområdet. Projekten ska drivas kostnadseffektivt med goda marginaler för hög riskjusterad avkastning. Löpande identifiering och realisering av potentiella projektspecifika finansieringsmöjligheter.

INVESTERINGSSTRATEGI

Förvärva och utveckla projekt i kommunikationsnära lägen i Stockholm överstigande 5 000 kvm BTA. Upprätthålla en balanserad byggrättsportfölj med flexibilitet att kunna anpassas efter marknadsläge och efterfrågan.

PROCESS



ANALYS OCH FÖRVÄRV

Affärsområdet arbetar aktivt mot privata och kommersiella fastighetsägare samt mot kommuner och markanvisningar i syfte att förvärva byggrätter med potential att rikta mot både hyres- och bostadsrättsmarknaden.

PLAN

Värdeökning sker i takt med att markanvändningen ändras vid planändring eller genom förädling av byggrätterna genom erforderliga myndighetslov och påbörjad byggnation.

KONCEPT

Alla projekt genomgår tydlig och projektspecifik konceptualisering anpassad efter byggrättens förutsättningar, målgrupp och marknad.

FÖRSÄLJNING

Bostäderna säljs primärt på ritning vilket ställer höga krav på presentationsmaterial och marknadsföring så projekten, bostäderna och boendemiljön visualiseras och framställs så korrekt och verklighetstroget som möjligt.

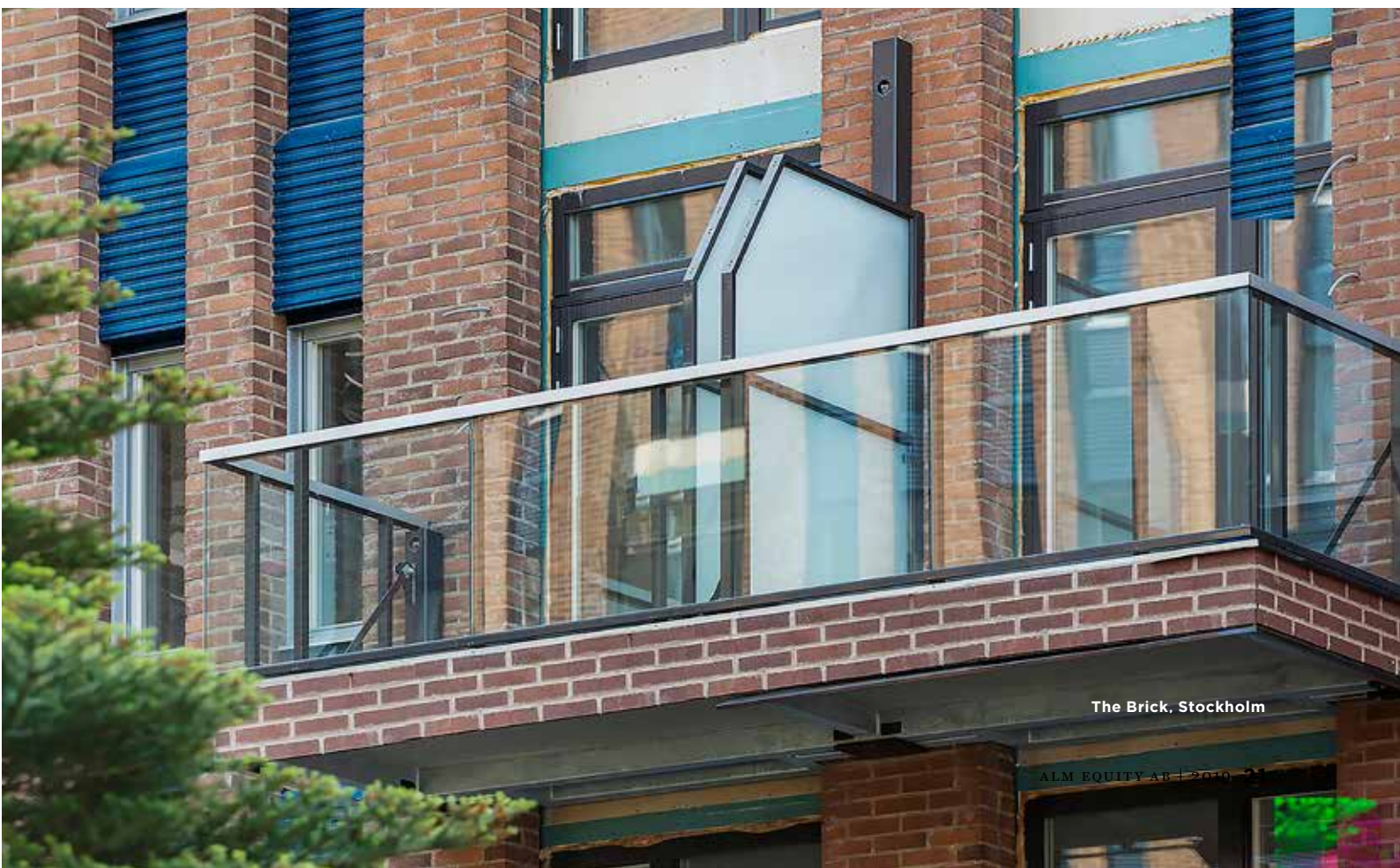
PRODUKTION

All nyproduktion eller ombyggnation uppförs på totalentreprenad och handlas upp till marknadsmässiga villkor med begränsad risk. Oavsett om entreprenaden upphandlas via koncernen eller externt föreligger samma fokus och prioritet på pris, risk, kvalitet och tid.

AVSLUT

Under avslutsperioden stängs projektet mot alla interna och externa intressenter samtidigt som överlämning av fastigheten sker till kunden.

NYCKELTAL PER 2019-12-31	2019	2018
Antal enheter i total byggrättsportfölj	13 502	11 837
- varav enheter i produktion	881	1 318
- varav färdiga byggrätter	5 322	4 711
- varav byggrätter i planprocess	7 299	5 808
Antal produktionsstartade enheter	467	100
Antal sålda enheter till privatmarknaden	69	47
Antal sålda enheter Förvaltning	908	244
Försäljningsgrad i produktion	82%	84%
Antal enheter levererade till privatmarknaden	295	419
Antal enheter levererade till förvaltning	557	-



AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Byggrättssportföljen är en översikt över affärsområde Projektutvecklings projekt och verksamhet. Den innefattar tre delar: planerade byggrätter, färdiga byggrätter och byggrätter under produktion. Byggrättssportföljen innefattar totalt 51 (51) projekt motsvarande 541 246 (543 445) kvm varav 186 558 (234 490) kvm markanvisningar eller förvärv som ännu inte tillträtts.

Projekt under produktion för den privata marknaden återfinns i balansräkningen under pågående arbeten medan projekt sålda till affärsområde förvaltning inkluderas under posten förvaltningsfastigheter under uppföranden tillsammans med även de ej produktionstartade projekten som är avtalade med affärsområde Förvaltning.

Nedan presenteras byggrättssportföljen per 2019-12-31. Efter årsskiftet har den utökats med 278 enheter genom tillkommen markanvisning och tre detaljplaner har vunnit laga kraft omfattande totalt 1 032 enheter. Samtidigt har den minskats med 228 enheter som färdigställt och lämnats över till kund. En extern marknadsvärdering av byggrätter som inte byggstartats visade ett övervärde på cirka 2.5 Mdkr varav ALM Equitys andel uppgår till 2 Mdkr.

R - RISKNIVÅER I BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Riskenivå Projektfas

- R1 Produktion under färdigställande
- R2 Pågående produktion
- R3 Byggfinansiering klar och/eller försäljningsgrad 75 procent
- R4 Avtal om totalentreprenad signerat
- R5 Myndighetslov beviljade och försäljning pågår
- R6 Detaljplanelagd fastighet
- R7 Under detaljplaneprocess
- R8 Detaljplaneprocess ej inledd

PLANERADE BYGGRÄTTER	KOMMUN	ANTAL ENHETER*	RISKNIVÅ	MARKNAD**
1 Archimedes	Stockholm	964	R7	Förvaltning/Privat
2 Svindersberg	Nacka	515	R7	Förvaltning/Privat
3 Åbyholm	Vallentuna	412	R7	Förvaltning/Privat
4 Kista Square Garden	Stockholm	1 047	R7	Förvaltning
5 Saltsjö-Järla	Nacka	400	R7	Förvaltning
6 Jarlaberg	Nacka	147	R7	Förvaltning
7 Tingshuset	Huddinge	567	R7	Förvaltning
8 Jämlikheten	Stockholm	100	R8	Förvaltning
9 Skärholmsdalen	Stockholm	217	R8	Förvaltning
10 Bägersta Byväg	Stockholm	498	R7	Förvaltning
11 Tyska Botten	Stockholm	22	R7	Privat
12 Bergholmsbacken	Stockholm	81	R7	Förvaltning
13 Årstafältet 2	Stockholm	353	R7	Förvaltning
13 Årstafältet 4	Stockholm	420	R7	Förvaltning
14 Aspudden Entré	Stockholm	130	R8	Förvaltning
15 Lampan Parkering	Sundbyberg	40	R8	Förvaltning
Karlsviks Strand	Stockholm	458	R7	Förvaltning
Mariehovsviken	Strängnäs	368	R7	Förvaltning
Hemmesta	Värmdö	128	R7	Förvaltning
Pausgallerian	Enköping	159	R8	Förvaltning
Tändstickan	Västervik	1	R8	Förvaltning
Högantorp	Salem/Södertälje	70	R8	Privat
Ektorp	Österåker	-	R8	Privat
Gunsta	Uppsala	93	R7	Privat
Kungsberga	Ekerö	45	R7	Privat
Utsikten	Sollentuna	24	R7	Privat
Tunadalen	Stockholm	40	R7	Privat
SUMMA PLANERADE BYGGRÄTTER*		7 299		

*Enheter innefattar både bostäder, lokaler och hotellrum.

**Förvaltning innebär att projekten konceptualiseras till enheter anpassade efter målgruppen förvaltningsbolag. Privat innebär att projekten konceptualiseras till bostadsenheter mot privatmarknaden.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN FORTSÄTTNING

FÄRDIGA BYGGRÄTTER	KOMMUN	ANTAL ENHETER*	RISKNIVÅ	MARKNAD**
16 The Brick 1.0	Stockholm	207	R5	Förvaltning/Privat
16 The Brick 2.0	Stockholm	808	R6	Förvaltning/Privat
17 Södra Häggvik	Sollentuna	2 158	R5/R6/R7	Förvaltning/Privat
18 Rönninge Centrum	Salem	113	R5/R6	Förvaltning/Privat
19 Hesselby Slott	Stockholm	142	R5	Förvaltning
20 Dragonen	Upplands Väsby	176	R6	Förvaltning
21 Råcksta	Stockholm	58	R6	Privat
22 Skeppsviken	Danderyd	14	R5	Privat
23 West Village	Sundbyberg	34	R6	Privat
24 Drabanten	Nynäshamn	39	R6	Privat
25 Eds Allé	Upplands Väsby	54	R6	Privat
26 Segersäng etapp F	Nynäshamn	16	R5	Privat
27 Ekerövallen	Ekerö	59	R6	Privat
Telegrafberget	Nacka	232	R4/R6	Förvaltning/Privat
Eddahuset	Uppsala	67	R6	Förvaltning
Rosendal	Uppsala	92	R6	Förvaltning
Norra Sjötorget	Sollentuna	561	R6	Förvaltning
Sala Backe	Uppsala	133	R6	Förvaltning
Ulleråker	Uppsala	90	R6	Förvaltning
Guldakggen	Gotland	29	R6	Privat
Oaxen Skärgårdshamn	Södertälje	53	R6	Privat
Kalksilo	Södertälje	39	R6	Privat
Skölsta	Uppsala	34	R6	Privat
Elfvik	Lidingö	114	R6	Privat
SUMMA FÄRDIGA BYGGRÄTTER*		5 322		

UNDER PRODUKTION	KOMMUN	ANTAL ENHETER*	RISKNIVÅ	MARKNAD**
28 Esplanaden	Stockholm	52	R2	Förvaltning
29 Ängshuset	Stockholm	78	R2	Förvaltning
30 Kronan	Järfälla	280	R2	Förvaltning
31 Torghuset Rönninge	Salem	66	R2	Förvaltning
32 Terra	Stockholm	165	R2	Privat
33 Skalden	Solna	159	R1	Förvaltning
Torparen	Sollentuna	24	R1	Privat
Grönskan	Tyresö	24	R1	Privat
Slottsholmen On Water	Västervik	33	R1	Förvaltning
TOTALA ENHETER I PRODUKTION PER ÅRSKIFTET		881		

*Enheter innefattar både bostäder, lokaler och hotellrum.

**Förvaltning innebär att projekten konceptualiseras till enheter anpassade efter målgruppen förvaltningsbolag. Privat innebär att projekten konceptualiseras till bostadsenheter mot privatmarknaden.



Södra Häggvik, Sollentuna

FLEXIBLA BYGGGRÄTTER OCH STARK KONCEPTUALISERING

De senaste åren har bjudit på stora förändringar i bostadsmarknaden med prisökningar, spekulationsköp, överhettning, politiska regleringar och tillfällig mättning - vilket i sin tur skapat osäkerheter kring värdering, efterfrågan, bankvillkor och finansiering på privatmarknaden. När spelreglerna och förutsättningarna förändras så drastiskt måste man analysera läget och vara redo att ställa om mot alternativa möjligheter.

Givet de förändringar som varit i omvärlden så har vi fått tänka om och ändra koncept för flera av våra flerbostadsprojekt. Ett exempel är vårt projekt Kronan i Barkarby-staden som från början var traditionellt ritat med cirka hundra bostadsrätter bestående av ettor till femmor med generösa ytor. Det var denna variation av storleksmix tillsammans med utpräglat taklandskap och pris som vi hade vunnit markanvisningen på. Alla signaler i branschen var tydliga; marknaden förändrades och vi gjorde analysen att det inte fanns några köpare av dessa bostadsrätter nu eller under de närmsta åren genom försäljning på ritning.

Vi ville inte stå med risken att betala för byggrätten och lägga projektet på lagerhyllan i flera år och invänta marknaden. Vi tänkte om, ritade olika förslag, diskuterade med kommunen och omkonceptualiserade hela huset invändigt. Från 106 bostäder med en snittyta på cirka 70 kvadratmeter, skapade vi 276 bostäder med en snittyta på 28 kvadratmeter. Nästan en tredubbling av antalet bostäder med bibehållna kvaliteter. Utvändigt ser huset ut som det vi från början utlovat. Initialt var tanken att via bostadsrättsförening nå ut på privatmarknaden. Nu när vi har byggstartat med en produkt som även når ut på hyresmarknaden. Tack vare omkonceptualiseringen har vi skapat bättre och snabbare resultat än vad som egentligen var möjligt från början. Hade vi inte anpassat oss så hade resultatet blivit lägre och definitivt kommit senare.

RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR I PORTFÖLJEN

Vår byggrättsportfölj omfattar 13 502 enheter i framförallt kommunikationsnära lägen i Stockholmsområdet. Majoriteten lämpar sig både för den privata och den fastighetsförvaltande marknaden varför efterfrågan över tid – oavsett konjunktur och marknadsläge – är relativt jämn och god.

Vår strategi har varit att bygga upp en kvalitativ och flexibel portfölj med möjlighet att kunna erbjuda bostäder till en bred kundgrupp; förstagångsköparen, paret som flyttar ihop, familjen som antingen vill bo i hus eller lägenhet och till dem som vill bo tillsammans med andra i co-live.

Vår strategi är att förvärva och utveckla byggrätter med möjlighet att anpassa efter den målgrupp och marknad som finns. Efterfrågan och vårt bästa resultat ska styra vad vi väljer att erbjuda marknaden. Örat mot marknaden, öppenhet och förmågan att kunna anpassa oss till den – det är något vi är bra på.

Vi arbetar inte heller utifrån system- eller typhus som gör oss låsta till en viss typ av bostad eller standard, utan byggrättens och projektets specifika förutsättningar och kundgrupp – alltså det som skapar bäst värdeskapande - ska alltid styra det vi väljer att producera. Givetvis så tas den kommande byggnationen i beaktande tidigt i processen, så att projektet anpassas för att byggkostnaderna ska hållas nere utan att tumma på kvalitet och hållbarhet.

Det gör vår kundgrupp bred; från privatpersoner som köper en bostad i en bostadsrättsförening eller som äganderätt till fastighetsförvaltande bolag med intresse för att utöka sitt bestånd av förvaltningsbostäder eller lokaler. En av våra största kunder idag är koncernens affärsområde Förvaltning som håller på att bygga upp och utöka sin förvaltningsportfölj.

OMSTÄLLNING GER FRAMTIDSUTSIKTER

De senaste två åren har vi arbetat stenhårt med sammanslagning, utveckling och optimering av både verksamheter och portföljer från samgåendet mellan Småa AB och ALM för att stå redo att möta framtidens marknad och behov. Vi har ställt om och effektiviserat på flera håll inom organisationen, ett arbete som kommer fortlöpa framåt. Vi har etablerat strukturer och nya systemstöd för planering, uppföljning och kundvård.

Sverige och kanske främst Stockholm står inför många utmaningar och möjligheter inom stadsutveckling, boendemiljö, handelsmönster, levnadssätt, transporter, digitala tjänster och social-, miljömässig- och ekonomisk hållbar utveckling. Vi har rustat oss för att följa utvecklingen på bostads – och fastighetsmarknaden har som ambition att leda utvecklingen på olika sätt.

PROJEKTINVENTERING

Under 2019 har byggrättsportföljen genomgått en inventering där vi har sålt av småhusprojekt som inte passerat in, omförhandlat markanvisningar i syfte att genomföra projekt anpassa till marknaden, dvs yteffektiva bostäder med hög boendekvalité och som träffar betalningsförmågan hos en majoritet av befolkningen.

Vi har fyllt på den med nya markanvisningar i Barkarby, Årsta och Karlsviks Strand i Farsta. Vi har kommit till byggstart med 467 enheter och lämnat över 852 enheter till slutkunder. Vi hade per årsskiftet 881 enheter i produktion och efter årsskiftet byggstartat ytterligare 467 enheter vilket är frukten av det arbetet som lagts ned.

STEGET MOT ATT BLI STADSUTVECKLARE

I takt med att vi utvecklar fler och större projekt med inslag av förskolor, kommersiella delar, infrastruktur och mobilitetslösningar - ju mer kan vi titulera oss samhällsbyggare och stadsutvecklare. Rollen kräver dock nya typer av samarbeten och förtroenden i relationer med projektens delägare, med kommuner, finansörer och entreprenörer. Vi har visat omvärlden att vi kan anpassa oss efter tuffa förutsättningar och fortsätta växa och utvecklas. Ett stort steg i detta som visar att vi är en part att räkna med är att få med Klöver som samarbetspartner i vårt stora projekt Kista Square Garden där vi tillsammans utveckla cirka 1 000 enheter samt kommersiella ytor mitt i Kista.

Utöver det har vi det pågående stadsutvecklingsprojektet The Brick vid Telefonplan omfattande totalt 1 400 enheter, där Ericssons gamla kontorskvarter omvandlas till ett helt nytt stadskvarter. Området har goda kommunikationsmöjligheter med närhet både till tunnelbana och bussar. Här kommer utveckling av infrastrukturen och allmänna platser ske för att skapa en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i hela stadsdelen.

I Södra Häggvik utvecklas en helt ny stadsdel som en förlängning av centrala Sollentuna ut mot Häggvik, omfattande 1 800 enheter. Här kommer bostadsrätter och förvaltningsbostäder att kombineras med hotell, restauranger och lokaler med fokus på att skapa goda förutsättningar för vardagliga aktiviteter.

De första delprojekten har byggstartat efter årsskiftet och första etappen beräknas stå färdig till 2022. Efter årets utgång har även detaljplanen för Archimedes i Bromma omfattande 1 000 enheter vunnit laga kraft och vi nu planerar för att etappvisa byggstartar. Med dessa projekt vill vi att det ska framgå att ambitionen är att vara bästa stadsutvecklaren i branschen.

FRAMTIDSUTSIKTER MED HÖGA AMBITIONER

Vi vill samtidigt växa kontrollerat och med låg risk för att bli en stabil stor aktör på marknaden med bibehållna höga marginaler, resultat och nöjda kunder. Målsättningen är att hålla en jämn och hög volym enheter i produktion årligen.

Vi har utmanat oss själva varje dag under 2019 för att utveckla branschen, den egna affären och bygga vidare på verksamheten inom affärsområdet till det bättre. Detta ser vi fram emot att skörda resultatet av under 2020 samtidigt som vi fortsätter resan för att hålla den stabila grunden även flera år framöver trots oron i omvärlden.

Stockholm, april 2020

Louise Eklund

Affärsområdeschef Projektutveckling



LOUISE EKLUND

Affärsområdeschef Projektutveckling

Civilekonom vid Stockholms Universitet med inriktning mot finansiering och fastigheter. Verksam i fastighetsbranschen sedan 2002, varav inom ALM Equity-koncernen sedan 2007. Innehav i ALM Equity privat/via familj: 6 841 stamaktier & 1 161 preferensaktier samt 15 000 teckningsoptioner.

AFFÄRSOMRÅDE

ENTREPRENAD

Inom affärsområdet Entreprenad ingår bolaget och varumärket 2xA Entreprenad AB.

Affärsområdet härstammar från byggledningsverksamheten som drivits under Småas regi sedan 1927 och från verksamheten inom byggprojektledning, upphandling och kalkylering som ALM Equity byggt upp tillsammans med partners i byggbranschen. En grundbult ligger i möjligheten att redan i tidiga skeden optimera projekten för att säkerställa produkt och kalkyl med realistiska förutsättningar och hög kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt.

Entreprenad innebär planering, upphandling, ledning och uppföljning av byggentreprenader. I arbetet som totalentreprenör delas projektet upp i delentreprenader. Det maximerar konkurrensen inom respektive del och sänker totalkostnaden. Samtidigt ger ett begränsat antal delentreprenörer smidigare samordning och bättre kontroll. Totalentreprenaden paketeras med projektering, produktion och leverans med fokus på hög effektivitet och precision med hjälp av digitala system.

AFFÄRSIDÉ

Projektera, planera och samordna byggnationer av bostads- och fastighetsprojekt som totalentreprenör från start till mål med pris- och tidsgaranti. Bistå i tidiga skeden under konceptualisering för att säkerställa byggbar produkt och underlätta bygglovsprocesser.

MÅL

Optimera och kvalitetssäkra upphandlingar och processer för bästa resultat och en säker arbetsmiljö med goda marginaler.

VISION

Vara den bästa samarbetspartnern i Stockholmsområdet vid produktion av bostäder och kommersiella lokaler.

KOMPETENS

I affärsområdet finns kompetenser inom entreprenadens alla led; projektledning, BIM-projektering, kalkyl, inköp, eftermarknad samt byggledning.

PROCESS



PROJEKTERING

Insatserna anpassas för att möta såväl ekonomiska som funktionella och tidsmässiga krav i projektet. Genom BIM-projektering (3D-simulering av projektet) säkerställs både kalkyl och produkt i ett tidigt skede.

KALKYL OCH INKÖP

Viktiga delar i en totalentreprenad är kalkyl, planering, riskanalys, dokumentation samt upphandlingar av konsulter och entreprenörer.

KUNDEN

Kunderna är bostadsrättsföreningar och fastighetsutvecklare, primärt inom ALM Equity.

FINANSIERING

Varje entreprenad ska finansieras genom kapitaleffektiva avtal med förutsättning för ett balanserat likviditetsflöde i verksamheten. Entreprenaderna ska drivas på kostnadseffektivt sätt med goda marginaler utifrån den specifika verksamheten.

INVESTERINGSSTRATEGI

Handla upp riskjusterade och optimerade underentreprenörer med goda referenser. Löpande utveckla relationer och samarbeten för att effektivisera och förbättra både leverans och produkt.

TOTALENTREPRENAD OCH BYGGLEDNING

För en lyckad totalentreprenad krävs en effektiv byggledning på byggarbetsplatsen. Det sparar tid, säkerställer att arbetet samordnas och att det som avtalats efterföljs.

EFTERMARKNAD

Eftermarknad tar hand om alla garantiåtaganden så som garantibesiktningar, reklamationer och övriga ärenden.

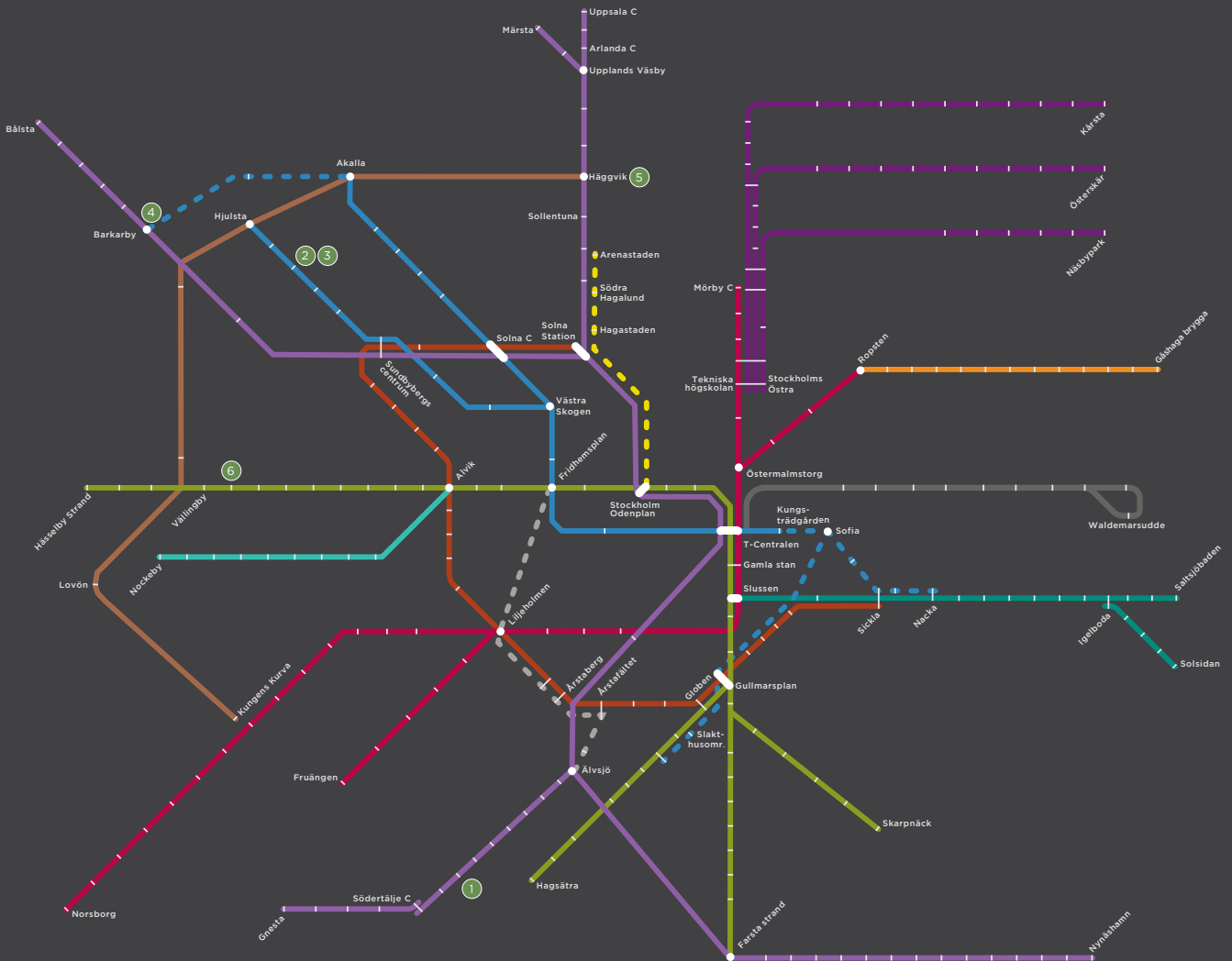
NYCKELTAL PER 2019-12-31	2019	2018
Produktionsstartade enheter under perioden	467	62
Antal enheter i pågående produktion	533	360
- varav affärsområdets byggmodell	533	62
- varav tidigare kombinerad byggmodell	-	298
Färdigställda enheter levererade under perioden	320	249
- varav affärsområdets byggmodell	-	-
- varav tidigare kombinerad byggmodell	320	249



AFFÄRSOMRÅDE ENTREPRENAD

ENTREPRENADPORTFÖLJENS LÄGEN

Cirka 80% av enheterna i entreprenadportföljen ligger i direkt anslutning till Stockholms spårbundna kommunikationer.



Tunnelbana

- Blå linjen
- Gröna linjen
- Röda linjen
- Blå linjen, utbyggnad
- Gula linjen, utbyggnad
- Grå linjen, planerad utbyggnad

- Pendeltåg
- Förfärd Stockholm

Lokalbana

- Spårväg city
- Tvärbanan
- Nockebybanan
- Lidingöbanan
- Saltsjöbanan
- Roslagsbanan

AFFÄRSOMRÅDE ENTREPRENAD

ENTREPRENADPORTFÖLJEN

Entreprenadportföljen innefattar samtliga pågående eller kommande produktioner som affärsområde Entreprenads bolag 2xA Entreprenad ingår entreprenadavtal för. Totalt omfattar den 17 104 (2378) kvm i pågående produktion och 15 421 (2 941) kvm kommande produktion, samtliga avser nyproduktion varav samtliga på totalentreprenadavtal med affärsområde Projektutveckling. Det totala ordervärdet på pågående och avtalade kommande entreprenader uppgår till 1,1 Mdkr.

Nedan presenteras entreprenadportföljen per 2019-12-31, efter årsskiftet har två entreprenader om 467 enheter startas samtidigt som 45 enheter färdigställts och ytterligare entreprenadavtal om 441 enheter har ingåtts.

PÅGÅENDE ENTREPRENADER	KOMMUN	ANTAL ENHETER**	BYGGNADSTYP
1 Torghuset Rönninge	Salem	66	Flerbostadshus
2 Esplanaden	Stockholm	52	Flerbostadshus
3 Ängshuset	Stockholm	78	Flerbostadshus
4 Kronan	Järfälla	280	Flerbostadshus
Slottholmen On Water	Västervik	33	Kommersiellt
Torparen	Sollentuna	24	Småhus
TOTALA ENHETER I PÅGÅENDE ENTREPRENADER		533	

AVTALADE ENTREPRENADER	KOMMUN	ANTAL ENHETER**	BYGGNADSTYP
5 Häggvik 7	Sollentuna	325	Flerbostadshus
5 Häggvik 8	Sollentuna	126	Flerbostadshus
6 Vällingby Parkstad	Stockholm	15	Småhus
Skogshusen	Nacka	181	Flerbostadshus
TOTALA ENHETER AVTALADE ENTREPRENADER		647	

*Enheter innefattar både bostäder, lokaler och hotellrum.

ENTREPRENADER UNDER GARANTI

Färdigställda entreprenader löper med garantiåtaganden upp till 10 år där och innefattar även entreprenader från Småa ABs tidigare produktion, totalt ligger det per årsskiftet 45 entreprenader inom spannet för garantitid. Det finns totalt garantiavsättningar på 20 Mkr där bedömning av avsättningens storlek sker löpande.



THOMAS CARLSSON

Affärsområdeschef för Entreprenad.

Byggnadsingenjör vid Nackademin. Erfarenhet inom entreprenad- och konsultverksamhet i olika företag och roller från byggbranschen, bland annat arbetschef på Andersson Company, kommersiell projektchef på Strabag Projektutveckling samt VD och medgrundare till 2xA Entreprenad. Innehav i ALM Equity privat: 5 000 teckningsoptioner.

TRADITION OCH INNOVATION I KOMBINATION

Vi säkerställer att projekten genomförs i tid, till den kvalitet och kostnad vi kommit överens om. Som totalentreprenör upphandlar vi och samordnar underentreprenörer samt står för platsledningen ute på projekten.

Det som skiljer oss från många andra totalentreprenörer är att vi tror starkt på en kombination av innovation och tradition. Det är i grunden en väldigt traditionell bransch, men samtidigt händer det väldigt mycket inom branschen, inte minst när det gäller digitala hjälpmedel.

Det kommer väldigt många program och det kommer en yngre generation som har en stark tro på dem. Det är en bra utveckling men samtidigt måste det finnas en mottagare i andra ändan som kan utvärdera och analysera innehållet. Den gamla genuina kunskapen, erfarenheten och traditionen är viktig att ha kvar. Vi använder alla de nya digitala hjälpmedel när vi ser att det finns en nytta med det.

Det är inte datorer som bygger, det är fortfarande ett hantverk som ska genomföras ute på arbetsplatsen. Det får man inte tappa bort. Att hitta balansen mellan tradition och innovation är nyckeln. Då blir det riktigt bra.

MINIMERA RISKER

Det finns många utmaningar och risker i vår verksamhet; både finansiella och fysiska. En risk som alltid finns med är ekonomin. Det är små marginaler när det kommer till entreprenad och det gäller att få budgetarna att gå ihop.

Även arbetsmiljön står högt på agendan. Det är en fråga som vi hanterar varje dag. Vi ska inte ha några olyckor på våra arbetsplatser. Yttre förhållanden som väder, vind och fukt måste vi hantera hela tiden.

Vi är med i ett tidigt skede i varje projekt och bidrar med vår kompetens och ser till att det blir effektivt genom hela processen. Tillsammans med projektutvecklarna är våra egna arkitekter och ingenjörer med från start och ritar och utformar. I och med att vi har all kompetens i huset, och har med oss alla nyckelpersoner från början får vi en erfarenhetsåterföring och en snabb kommunikation som effektiviserar hela projektet. Redan på ett tidigt stadium ser vi vad som är kritiskt och kan eliminera bort den risken redan på ritstadiet.

Vi är också noga med vilka entreprenörerna vi väljer. Det är många faktorer som spelar in och vi kan inte bara gå på pris. Vi tror mycket på långsiktiga relationer så inom varje disciplin har vi entreprenörer som vi har ett uttalat samarbete med. Vi tar med dom i början av projekten där de är med och optimerar samt eliminerar risker.

ALLT HÄNGER PÅ PLANERINGEN

Tiden är också alltid en faktor. Om någon till exempel inte är klar i tid eller om det blir stopp i en leverans så blir det hack i produktionen som ger ringar på vattnet. Det gäller att få hela kedjan att hänga ihop. Planering, planering, planering är A och O för oss. Allt hänger på planeringen.

ÖKA EFFEKTIVITETEN

Nu styr vi många projekt mot prefabricering så mycket som möjligt. Då flyttar vi många risker och moment från arbetsplatsen till fabriker.

Ett exempel är ett projekt i Rönninge, Torghuset, som i stort sett är klart. Vi bygger lägenhetsmoduler i trä där hela lägenheterna, med badrum och kök kommer klara, inplastade och vädersäkrade från fabriken till arbetsplatsen där de staplas och monteras. Ju mer vi kan prefabricera, desto bättre blir det ur många aspekter. Det blir en säkrare process och alla moment blir effektivare när vi kan bygga i industriell miljö. När vi ritar rationellt från början blir det en upprepnings som optimerar produktionskostnaden. Vi är inte på samma sätt exponerade för saker som kan uppstå, som när man bygger traditionellt då allt plockas ihop från smådelar.

Vi får även säkrare kvalitet när vi bygger det mesta inomhus i torra fabriksmiljöer istället för att man ska stå ute på en rörig arbetsplats i alla väder och i slutändan får vi ett resultat med en bättre slutfinish.

Ett annat exempel på effektivt byggande, och ett alternativ till kompletta lägenhetsmoduler, är prefabricerade badrum. Vi bygger betongstommen traditionellt och lyfter in helt kompletta badrumspoddar, våning för våning, vartefter betongstommen går upp. Även här vi tar bort väldigt många moment från arbetsplatsen. Oavsett om det är badrumspoddar eller lägenhetsmoduler är tidsperspektivet förstås också viktigt. Det går mycket fortare att bygga med denna metodik. Och tid är som bekant pengar.

Stockholm, april 2020

Thomas Carlsson

Affärsområdeschef Entreprenad

AFFÄRSOMRÅDE

FINANSIERING

Inom affärsområdet Finansiering ingår varumärket Nordisk Fastighetskredit.

Affärsområdet Finansiering jobbar internt inom koncernen och kopplarsamman affärsområdena Förvaltning och Projektutveckling med investerare och långgivare utanför det vanliga banksystemet.

Sedan 2006 har ALM Equity levererat en stark och positiv avkastning till investerare. Med aktiva investerare i projekten skapas kunskapsutbyte och nya affärsmöjligheter.

AFFÄRSIDÉ

Affärsområdets affärsidé är att skapa finansieringslösningar för olika fastigheter och fastighetsprojekt. Fokus ligger på relationer, riskminimering och effektiva processer med få mellanhänder.

MÅL

Målet är att skapa prisvärda och effektiva finansieringslösningar där både mottagare och investerare är vinnare.

VISION

Att skapa de mest konkurrenskraftiga finansieringslösningarna.

KOMPETENSER

Inom affärsområdet finns kompetens kring kapitalanskaffning och finansiell strukturering.

VÅR KUND

De primära kunderna är affärsområdena Förvaltning och Projektutveckling.

NYCKELTAL PER 2019-12-31

	2019	2018
Levererade finansieringslösningar till AO Förvaltning (Mkr)	1 858	n/a
Levererade finansieringslösningar till AO Projektutveckling (Mkr)	548	n/a



Kista Square Garden, Stockholm

INVESTERARE HAR VISAT TRO PÅ ALM EQUITYS UNIKA ANPASSNINGSFÖRMÅGA

ALM Equity har arbetat nära investerare ända sedan starten. Faktum är att när bolaget grundades 2006 skedde det genom sammanslagning av projekt som grundaren Joakim Alm samögde med olika investerare. De bytte in sina projektaktier mot aktier i ALM Equity AB och blev på så vis delägare i ett projektbolag och ALM Equity var grundat. Då rörde det sig om investeringar på några miljoner kronor per projekt om totalt runt 200 bostäder fördelade på 10 olika områden. Sedan dess har tillväxten gått i högt tempo och idag är både projekten och investeringarna betydligt större, men grundtanken lever vidare som en del av vårt DNA.

Både de initiala investerare, som har haft en minst sagt fin resa som aktieägare i ALM Equity, och investerare i därefter följande projekt är prioriterade och högt värderade inom organisationen. Att ha en öppen dialog med våra investerare och finansiärer, och att förvalta deras kapital väl, har varit och kommer att fortsätta vara en av de viktigaste framgångsfaktorerna. För att lyckas väl med att förvalta kapital krävs flera saker; rätt finansiella och legala strukturer som tål både goda och tuffare marknader där flexibilitet och förutseende är ledord. Stor riskmedvetenhet, bra processer, erfarenhet och kompetensutbyte samt god uppföljning är också grundläggande faktorer. Med dessa saker på plats kan det där lilla extra – mod och kreativitet – få utrymme att skapa riktigt bra projekt för alla parter, inklusive investerarna. Jag tror att denna kombination är skälet till att många av våra investerare har valt att växa med ALM Equity och flyttat sitt kapital från slutförda till nya projekt. Sedan 2018 samlar vi kärnan av arbetet med investerare och finansieringslösningar utanför banksystemet i ett nytt affärsområde – Finansiering. Affärsområdet för traditionen vidare samtidigt som vi försöker förbättra, utveckla, skala upp och tänka nytt.

TRANSAKTIONSBASERAT ARBETE

ALM Equity har flera konstellationer inom affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning med investerare som per årsskiftet allokerat cirka 1,9 Mdkr respektive 1,4 Mdkr till affärsområdena. Affärsrådets fokus ligger på att ta in investerare i nya projekt och transaktioner men för även löpande dialog gällande existerande projekt – både för affärer med affärsområde Projektutveckling och Förvaltning. Vi har också dialog med finansiärer för lösningar på skuldsidan som går utanför de traditionella banklånen, som till exempel direktlån med institutioner. Denna stora portfölj med möjligheter som koncernen sitter på i form av byggrätter och förvaltningsobjekt gör att vi kan paketera och anpassa produkten till investerarens egna avkastningskrav.

Affärsrådets centrala arbete är att skapa en förståelse för både investeraren och investeringsobjektet; att kunna tala båda språken och fånga den centrala informationen i projekten som är intressant för investerarp parten. Kanske ännu viktigare är nära, raka och transparenta dialoger och personliga relationer. Det är ett stort ansvar de väljer att lägga i våra händer som självklart ska mötas med stor respekt. Själv känner jag varmt för de fantastiskt öppna och kompetenta investerare som väljer att placera sitt kapital hos oss.

ÅRET SOM GÅTT

Vi har haft ett lyckat 2019 med flera framgångsrika kapitalanskaffningar och har förmedlat både eget kapital och skuldkapital till projekt initierade av våra affärsområden. För detta har vi fått tacka goda historiska investerrelationer, hårt arbete med projekt med ett tänk som fungerar även i tuffare marknader, arbetet med att bygga upp koncernens förvaltningsbolag och inte minst: de nya investerare som har trott på och förstätt vad vi gör.

Stockholm, april 2020

Frida Holmberg

Affärsområdeschef Finansiering



FRIDA HOLMBERG

Affärsområdeschef för Finansiering.

Civilingenjör i Industriell Ekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan med inriktning finansiell matematik samt diplomerad finansanalytiker vid Handelshögskolan Executive Education. Bakgrund inom invest- ment banking med fokus på leveraged finance och debt capital markets. Innehav i ALM Equity privat: 1 250 stamaktier & 24 preferensaktier samt 5 000 teckningsoptioner.

DIGITALA TJÄNSTER

Inom affärsområdet Digitala Tjänster ingår bolaget och varumärket Your Block.

Affärsområdet Digitala tjänster riktar sig mot intressenter för digital utveckling inom fastighetsbranschen. Bolaget Your Block utvecklar mjukvara och tjänster för digitala gemenskaper med delningsekonomi och styrning av digitala lås.

AFFÄRSIDÉ

Utveckla kostnadseffektiva och användarvänliga digitala tjänster för styrning av digitala lås, etablering av digitala gemenskaper och delningsekonomi i bostadsrättsföreningar, hyresfastigheter och stadskvarter.

MÅL

Genom att identifiera användarens behov utveckla en kostnadseffektiv digital plattform för bostads- och fastighetssegmentet med fokus på delningsekonomi, accessstyrning och användarvänlighet.

VISION

Äga och utveckla den ledande plattformen av digitala tjänster inom fastighetsutveckling. Med användarvänliga gränssnitt och styrning av digital access ska tjänsten förenkla fastighetsförvaltningen, öka fastigheters driftnetto och bidra till ett trivsammare och mer hållbart boende.

KOMPETENSER

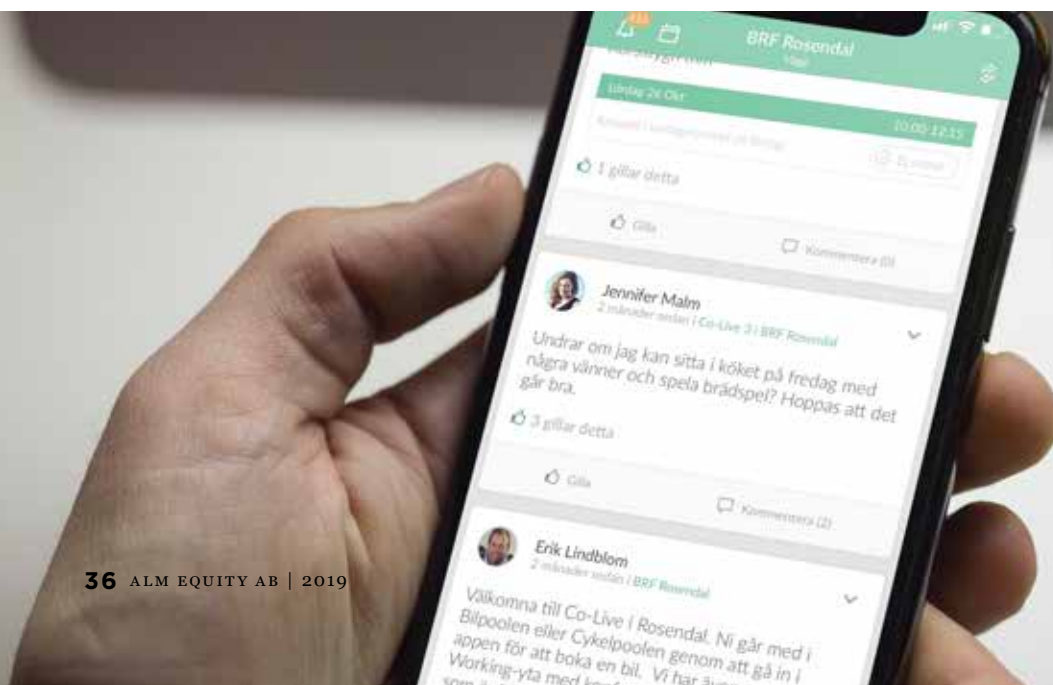
I affärsområdet finns kompetenser inom systemutveckling, digital tjänsteutveckling och delningsekonomi.

KUNDEN

Den primära kunden är fastighetsutvecklare, fastighetsförvaltare och bostadsrättsföreningar men även företag och övrigt föreningsliv.

NYCKELTAL PER 2019-12-31

	2019	2018
Antal användare	8 900	7 500
Antal fastigheter och föreningar	225	300



AFFÄRSOMRÅDESCHEFEN HAR ORDET

DIGITALISERINGEN AV FASTIGHETS- MARKNADEN HAR STOR POTENTIAL

För att vara en relevant aktör och exploatera potentialen i fastighetsmarknaden behöver vi vara ledande på att ta tillvara digitala affärsmöjligheter och utveckla plattformar för delningsekonomi och digital access som ökar fastighetsägarens driftnetto.

Vår molnbaserade plattform Your Block gör det möjligt att kostnadseffektivt digitalisera access och kommunikationen mellan förvaltare, boende och tjänsteleverantörer. När de boende är uppkopplade i en digital gemenskap med digitala lås skapas förutsättningar för nya värdehöjande tjänster och intäktskällor för fastighetsägarna.

MOLNTJÄNSTER SKAPAR NYA AFFÄRSMODELLER
Lättadministrerade och användarvänliga digitala tjänster sänker successivt kostnaderna för kommunikation, ärendehantering, fastighetsdokumentation, passagesystem och delning av fastigheters gemensamma resurser.

Your Block-plattformen utvecklas för att vara en central del av ett framväxande digitalt ekosystem för fastighetsförvaltning, e-handel och home service-tjänster. Genom ett nära samarbete med andra ledande molntjänster etablerar vi en bredare plattform med ett högre kundvärde till ett lägre pris som har goda förutsättningar att bli en central del av en effektivare modern fastighetsförvaltning.

Vi kopplar inte bara upp alla boende i kvarteret och utan skapar dessutom en smidigt digital access till fastigheten för e-handels- och tjänsteleverantörer.

MOBILTELEFONEN BLIR EN DIGITAL NYCKEL
Vi utvecklar successivt Your Block till ett heltäckande mobilt passagesystem. Vårt mål är att erbjuda en lättadministrerad sömlös accessplattform som tar bort behovet av den fysiska nyckeln ur förvaltningen, där de boendes mobiltelefon blir den digitala nyckeln.

När förvaltaren administrerar ett tillträde till en bostad får de boende automatiskt digitala behörigheter till både bostaden, brevlådan, postboxen, tvättstugan och porten. När de boende bokar gemensamma resurser, som till exempel övernattningslägenheter och tvättstugor, så får de automatiskt en temporär digital access.

De boende kan också själva dela ut digitala nycklar till paketbud, hantverkare eller en städfirma. Det blir också enklare för förvaltaren att administrera servicearbeten i fastigheten genom att dela ut temporära accesser till respektive utförare.

DRIFTSÄTTNING AV SMART ACCESS

Den fysiska nyckeln är en stor kostnad. Nycklar som kommer på vift leder till inbrott, de ska delas ut och hämtas in, och när de ska ersättas behöver förvaltaren anlita en låsmed och ersätta hela låskolven.

Vi tillhandahåller en heltäckande passagelösning som kostar låsets inköps- och installationspris och sedan några tiotusent i månaden per dörr. Under 2020 är målet att driftsätta digitala lås för 1 000 bostäder. Målet är att på sikt ta väsentliga andelar av marknaden för passagesystem för flerbostadshus.

E-HANDELN SKAPAR NYA AFFÄRSMÖJLIGHETER
Den kraftiga ökningen av e-handeln ökar mängden hemleveranser, som är ineffektiva och kostsamma både för e-handlarna och logistikföretagen.

Vi gör det enklare och billigare för marknaden att leverera både till fastigheten och innanför dörren. Effektivisering av hemleveranser, till paketrum eller postboxar i trapphuset har ett stort potentiellt värde för fastighetsägaren. Under 2020 etablerar vi successivt smidiga hemleveranser till över 800 bostäder för att identifiera det kommersiella värdet för både tjänsteleverantörer och fastighetsägare.

Stockholm, april 2020

Erik Lindblom

Affärsområdeschef Digitala Tjänster



ERIK LINDBLOM

Affärsområdeschef för Digitala Tjänster.

Civilekonom vid Handelshögskolan i Göteborg. Tidigare grundare och försäljningschef Mind, grundare och VD ESN Social Software (Uprise) och Esportal. Verksam i fastighetsbranschen sedan 2015, primärt inom digitalisering och mjukvaruutveckling.

Innehav i ALM Equity privat: 2 500 teckningsoptioner.





MARKNAD

BRISTEN PÅ BOSTÄDER I STOCKHOLM GÄLLER FRÄMST MINDRE BOSTÄDER

ALM Equity utvecklar, bygger, förvaltar och äger bostadsfastigheter i Stockholms län, cirka 95 procent av vår verksamhet finns i Storstockholm. Den del av marknaden som vi vänder oss till är ungefär hälften av hushållen i regionen. Det är en hälft som har varit bortglömd av regionens fastighetsutvecklare, byggare, kommunala tjänstemän och beslutsfattare i årtionden. Det handlar om de små hushållen; ensamstående, ett par, ensamstående med barn. Hushåll som sällan har de högsta lönerna men som ändå behöver ett hem.

Det gäller de som kommer till Stockholm för sitt första arbete, för tillfälligt arbete eller studier under en begränsad tid. Det gäller även för kommuner som behöver tillfälliga bostäder för personer med olika hjälpbehov, företag eller

förvaltningar som måste ordna bostäder för anställda med nödvändiga kompetenser.

Listan på de som vi hjälper med ett hem eller tillfällig bostad kan göras lång. Gemensamt för dem är att det inte byggts så mycket för dem under de senaste sextio åren. Det har vi bestämt oss för att ändra på.

Stockholmsområdet är en av de snabbast växande regionerna i Europa. Såväl antalet pensionärer som antalet unga växer kraftigt. Totalt finns i regionen cirka en miljon bostäder. Den generella bostadsbristen är välkänd men i statistiken finner man att den största bristen avser mindre bostäder. Det är just i detta segment som efterfrågan förväntas öka mest.



Det finns anledningar till att det byggts så få mindre bostäder. Den enklaste förklaringen är att det är svårt. Att bygga en stor bostad är hur enkelt som helst eftersom allt får plats; badrum med svängrum, kök - inget problem, fönsterljus och några sovrum.

Men att få plats med allt som ska finnas i en modern bostad på 25-30 kvadratmeter kräver en minutiös planering redan på detaljplanestadiet. ALM Equitys innehav av byggrätter är till stor del redan inriktad för produktion av kvadratsmarta mindre bostäder. Ett segment troligen fler utvecklare och förvaltare kommer att bli öka intresse för framåt. Men det ställer stora krav på varje moment i processen för att slutresultatet ska bli lyckat. De flesta som kommer in i våra yteffektiva bostäder tror ofta att de är större än vad de till antalet kvadratmeter egentligen är. Kan ses som ett bevis på att ALM Equity-koncernen hittat formeln för att bygga en bra etta på 20-25 kvadratmeter.

Den traditionella marknaden för förvaltningsbostäder är styckevis förhyrningar till privatpersoner. I samband med byggstart av ett projekt, eller ibland redan dessförinnan, påbörjas också arbetet med att hitta den optimala hyresgästen eller hyresgästerna. Med en part som hyr samtliga bostäder i ett hus finns möjlighet att anpassa både huset och bostäderna efter de önskemål som kunden kan ha och som kan ge en högre hyresnivå och även en förenklad administration. Hyreskontrakt på 10, 20 eller 30 bostäder fungerar på samma sätt. Vi har under de år som vi producerat förvaltningsbostäder arbetat upp såväl rutiner som kanaler till ett stort antal kunder inom dessa segment av hyresmarknaden. De affärer som vi har bakom oss har också placerat ALM Equity på kartan som en aktör som har mycket på gång och som levererar det vi lovar.

För oss på ALM Equity är Sundbybergs kommun ett föredöme för hur Storstockholm kan förändras de kommande årtiondena. Kommunen har ungefär lika många bostäder och arbetsplatser. Teoretiskt skulle alltså ingen i Sundbyberg behöva resa till arbetet. Att utveckla fler liknande samhällen i Stockholms närhet vore ett sätt att lätta på den press som ligger på Stockholms city och kommunikationerna dit.

Häggvik, där ALM Equity bygger bostäder och har ytterligare flera kommande bostadsprojekt, har potentialen att bli ett sådant "bo och arbeta-område". Nacka och Skärholmen där ALM också har kommande projekt kan utvecklas på motsvarande sätt. Kista har varit ett arbetsområde men kompletteras nu med bostäder av ALM Equity när en stor kontorsfastighet, Kista Square Garden, till stor del byggs om till effektiva bostäder.

ALM Equitys projektarbeten börjar ofta med stadsplaneringsfrågor. Hur ser det här området ut om tio år? Vem ska bo här? Arbetsplatser? Kommunikationer? Allt detta hänger förstås ihop men är viktiga frågor att få svar på för att kunna ta beslut om en investering. Möjligen är kommunikationsfrågan den viktigaste, eftersom bra förbindelser i sin tur lockar både företag och människor. Det absoluta flertalet av ALM Equitys projekt och förvaltningsfastigheter ligger kommunikationsnära. Ett aktuellt exempel är projektet Archimedes i Bromma, Stockholm som nyligen fick klartecken för detaljplanen som tillåter byggnation av 1 000 bostäder.

Inom några minuters avstånd finns flygplatsen, tvärbanan, tunnelbana, fjärr- och pendeltåg. Eller cykel till arbetet som kan ligga nära. ALM Equity har arbetat med Archimedesprojektet i sju år och hoppas att snart kunna sätta spaden i marken för detta framtidsprojekt.

LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET I ALLA LED

Denna hållbarhetsrapport omfattar ALM Equity med bolag. Resultat och information avser räkenskapsåret 2019 om inte annat anges.

ALM Equitys hållbarhetsarbete pågår kontinuerligt och är integrerad i alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret, och målsättningen är att ständigt eftersträva en god balans mellan dessa på ett hållbart sätt, med nöjda kunder, välmående och trygga medarbetare. Det är en grundförutsättning för ALM Equitys framtid och fortsatta framgång.

Att ta ansvar för människa och miljö genom hela värdekedjan är en förutsättning för att leva upp till de förväntningar som koncernens intressenter har, och att framgångsrikt bedriva verksamheter med långsiktig lönsamhet som mål.

Ambitionen med hållbarhetsarbetet är att agera som föredöme inom hållbart samhällsbyggande och ledorden för arbetet är att vara proaktiva, samverkande och pålitliga.

Med ett proaktivt förhållningssätt till dagens utmaningar och ansvarstagande som uppfattas trovärdigt av intressenter och av branschen i stort. Genom samverkan kan hållbara lösningar skapas tillsammans med andra aktörer och gemensamt bidra till en mer hållbar samhällsutveckling.

Under 2019 har omstruktureringsarbete av koncernen i stort fortsatt, vilket innebär en tydligare uppdelning av verksamheten i fem affärsområden. För hållbarhetsarbete och rapportering har detta inneburit att det blir tydligare vilka frågor som olika delar av organisationen kan påverka, detta då varje affärsområde står inför olika utmaningar och möjligheter i sina respektive nischer av fastighetsbranschen. Speciellt inom miljöområdet har ett behov identifierats att ytterligare utveckla interna processer och bättre anpassa arbete och extern rapportering till en alltmer medveten omvärld.

FOKUSOMRÅDEN

ALM Equitys sju fokusområden är inspirerade av Agenda 2030 och de 17 globala mål som där satts upp. Områdena finns inom mål 5 - Jämställdhet, mål 7 - Hållbar energi för alla, mål 8 - Anständiga arbetsvillkor, mål 11 - Hållbara städer och samhällen, mål 12 - Hållbar konsumtion i produktion samt mål 13 - Bekämpa klimatförändringar.

För att bättre spegla hur arbete drivs och ansatsen framåt har områdena grupperats i tre huvudområden:



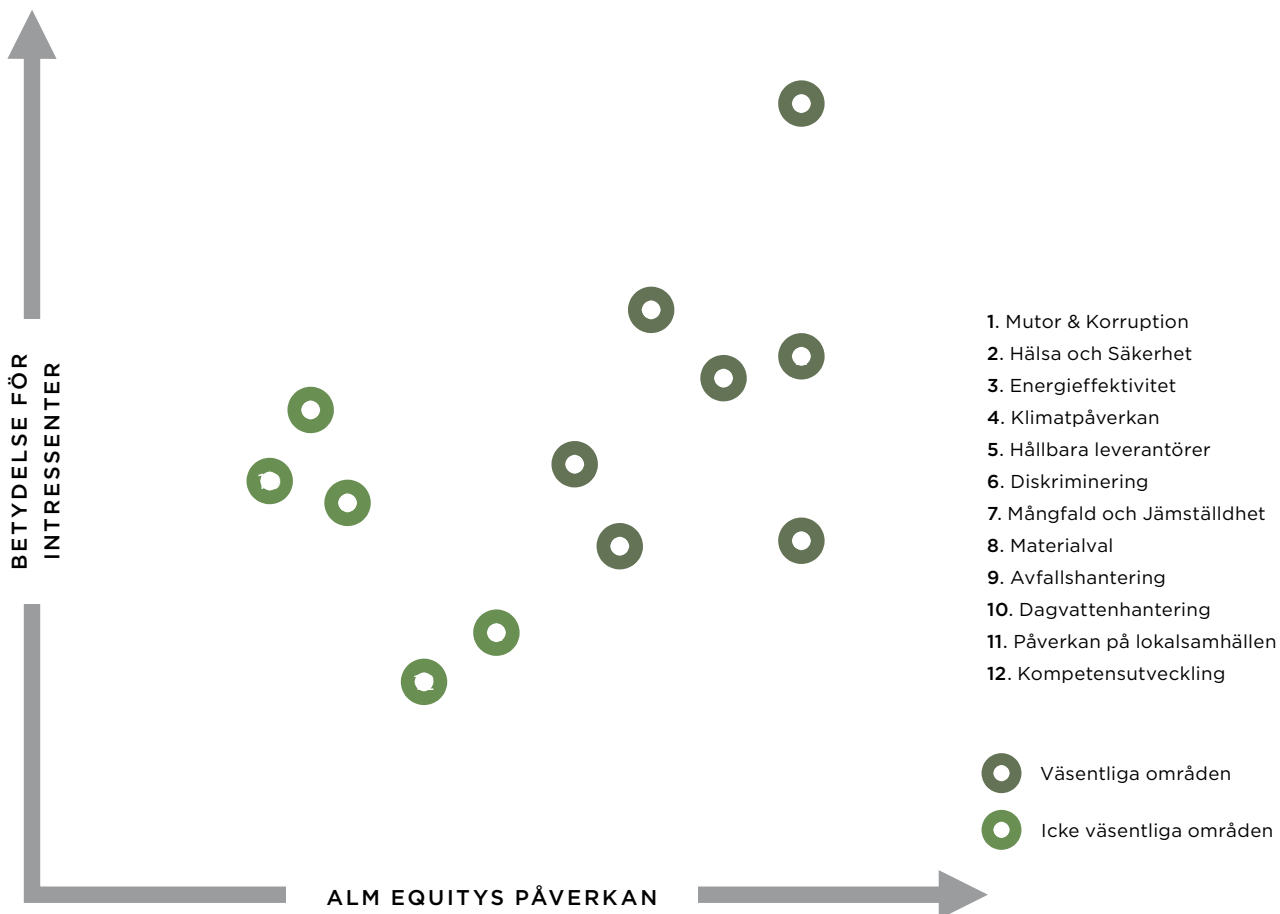
INTRESSENTDIALOG

INTRESSENTDIALOG

Inom ALM Equity hålls en öppen och kontinuerlig dialog med intressenter inom respektive affärsområde för att säkerställa förståelse för de behov, förväntningar och utmaningar som är viktiga för dem och för koncernen i stort. Som ett led i utvecklingen av hållbarhetsarbetet genomfördes en enkätundersökning under hösten 2019 – med ett stort antal intressenter i syfte påverka ALM Equitys hållbarhetsfokus de kommande åren. En mix av aktieägare, finansanalytiker, långgivare och banker till kunder, medarbetare, myndigheter och kommuner deltog i undersökningen som i huvudsak fokuserade kring 12 hållbarhetsområden och inkluderade alltifrån affärsetiska frågor som mutor och korruption till miljömässiga frågor som energieffektivitet och växthusgasutsläpp. Hållbarhetsområdena som inkluderades i undersökningen hade alla internt klassificerats som relevanta för koncernen som helhet och för våra intressenter. Inspiration till dessa områden hämtades från bland annat GRI Standards, FN:s Global Compact och de globala hållbarhetsmålen (Agenda 2030).

VÄSENTLIGHETSANALYS

Baserat på resultatet av intressentdialogen och en bedömning av ALM Equitys möjlighet till påverkan på hållbarhetsområdena har en väsentlighetsanalys genomförts. Denna utmynnade i totalt sju områden som bedömts som speciellt viktiga för ALM Equity att arbeta vidare med.



PERSONAL OCH ARBETSMILJÖ



En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för ALM Equity-koncernen. Vi ska vara en arbetsgivare som attraherar, motiverar, utvecklar och bibehåller kvalificerad personal i en professionell och stimulerande arbetsmiljö. Styrande för koncernens arbetsmiljöarbete är framförallt arbetsmiljöpolicy och vår likabehandlingspolicy. Där ambitionen anges för arbetsmiljöarbetet och syftar till att främja hälsa samt förebygga olyckor i koncernens samtliga verksamheter.

Arbetsmiljöpolicy uttrycker ambitionen med koncernens övergripande arbetsmiljöarbete och anger viljeriktning för hur arbetsmiljön inom koncernen ska vara. Policyen för likabehandling syftar till att främja en jämställd personalpolitik och arbetsplats som präglas av mångfald.

Ledningen ser över, och fastställer dessa policies årligen och uppdateringar sker vid behov. Utöver dessa har finns även koncernövergripande arbetsmiljömål som fastställs årligen av koncernens ledningsgrupp. Respektive affärsområde antar koncernens mål och dess aktiviteter i sin helhet och kan komplettera med mål utifrån det behov som finns för den specifika verksamheten.

Varje affärsområdeschef ansvarar för att följa upp målen och redovisa måluppfyllelsen till HR-ansvarig som i sin tur sammanställer och redovisar koncernens samlade resultat till ledningen löpande och i samband med den årliga uppföljningen av arbetsmiljöarbetet. Se nedan för mer information om våra mål på koncernnivå under 2019 och dess utfall.

MÅL	UPPFÖLJNING OCH AKTIVITETER	UTFALL 2019
Frisknärvaro över 95%	Våra anställda erbjuds bland annat friskvårdsbidrag, möjlighet att träna på arbetstid och möjlighet till kontinuerliga hälsoundersökningar för att främja en hälsosam livsstil och motverka ohälsa.	97.7%
Nollvision rörande arbetsskador	Med ett genomgående säkerhetstänk och tydlig kravställning på leverantörer och entreprenörer tar vi ansvar för säkerheten i våra projekt och minimerar risken för att olyckor uppstår. Uppföljning av tillbud och olyckor sker löpande samt vid den årliga uppföljningen av arbetsmiljöarbetet.	Inga rapporterade arbetsskador

Utifrån de verksamheter som koncernens affärsområden bedriver antas rollen som fastighetsägare, byggherre och utförare. Detta gör att säkerheten i arbetet tas på största allvar med kontinuerliga koncerngemensamma och verksamhetsspecifika åtgärder för att säkerställa säkerhet och förebygga olyckor på arbetsplatserna.

ALM Equitys koncerngemensamma säkerhetspolicy, som gäller alla anställda oavsett roll, klargör att alla inom koncernen har ett ansvar att föreskrivna säkerhetsrutiner efterlevs ute på våra byggarbetsplatser och att dessa regler också efterlevs av externa entreprenörer och deras underentreprenörer. Uppföljning av detta sker genom att alltid ha en representant med under de kontinuerliga skydds ronderna som bedrivs på våra byggarbetsplatser.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

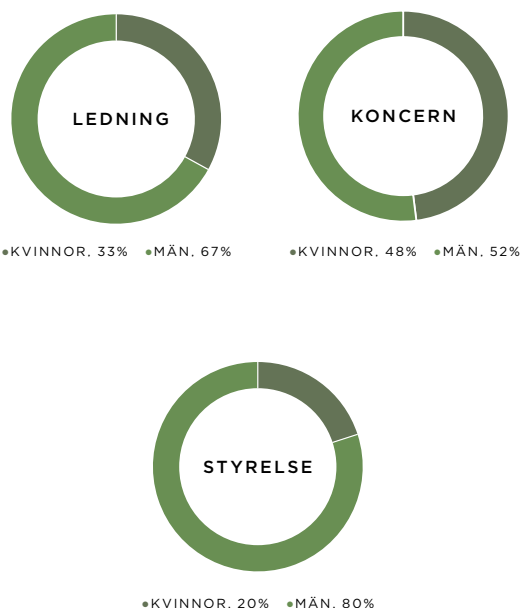
ALM Equity verkar i en bransch som traditionellt dominerats av män. Därför är det extra viktigt att arbeta med frågor kopplade till jämställdhet och mångfald samt att öka attraktiviteten som arbetsgivare för en bredare målgrupp. Som styrande dokument finns en likabehandlingspolicy samt en likabehandlingsplan med aktiviteter som systematiskt genomförs och följs upp för att säkerställa jämställdhet och mångfald i verksamheten. Arbetet fokuseras inom fyra huvudområden:

- **Motverka all form av diskriminering** – Anställningsvillkoren ska vara oberoende av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, funktionshinder eller ålder.
- **Strävan mot en jämn könsfördelning** – Vid lika kvalifikationer tillsätta sökanden från underrepresenterat kön och utforma annonser så att båda könen känner sig välkomna att söka tjänsterna.
- **Lika lön för lika arbete** – Utföra årliga lönekartläggningar och använda utfallet som arbetsverktyg och justera eventuella skillnader.
- **Åtgärder vid eventuella tendenser till trakasserier** – Utarbetade rutiner för att hantera eventuella trakasserier och uppmuntrar anställda att rapportera om de uppmärksammar tendenser till trakasserier.

Under 2019 hade koncernen i medel 128 anställda med en könsfördelning på 48 procent kvinnor och 52 procent män. Ledningen bestod vid utgången av 2019 av tre personer varav 1 kvinna (33 procent). Styrelsen för bolaget består av totalt 5 personer där 1 är kvinna (20 procent). Vi har totalt gjort 9 nyanställningar under året, varav 3 är kvinnor, och 25 personer har lämnat organisationen motsvarande en personalomsättningshastighet om 9 procent.

PERSONAL	2019	2018
Medelantal anställda	128	119
-Kvinnor	48%	44%
-Män	52%	56%
Nyanställningar	9	16
-Kvinnor	3	5
-Män	6	11
Avslutad anställningar	25	28
Personalomsättning	9%	11%

KÖNSFÖRDELNING



MILJÖ OCH KLIMATPÅVERKAN

Affärsområde Projektutveckling ska utveckla genomtänkta fastigheter med hänsyn till miljön i såväl det kortsiktiga som långsiktiga perspektivet. Målsättningen är att fastigheterna genom val av material, uppförande och förvaltning ska ta hänsyn till miljön och ett långsiktigt brukande.

Stort fokus på energi- och resurseffektivitet där tron på att individuell mätning av el, vatten och värme är ett viktigt verktyg för att få de boende medvetna om sin förbrukning och användning – vilket leder till förändring och minskad förbrukning. Utöver enskilda elmätare har individuell mätning av vattenanvändning börjat introduceras i delar av det befintliga beståndet men också i ett antal kommande fastigheter.

Under 2020 är förhoppningen att få till den första fastigheten med individuell mätning och styrning av värme något som troligen ger ytterligare positiv effekt på energieffektiviteten och minskar energianvändningen i fastighetsbestånden. I projektskedet väljs kranar, munstycken och vitvaror som är snålspolande och/eller energiklassade enligt A+.

Satsningar görs även inom delningsekonomi genom affärsområde Digitala tjänsters delnings- och kommunikationsplattform Your Block – som implementeras i alla fastigheter. Your Block erbjuder enkel och smidig kommunikation mellan de boende i en fastighet och gör det enkelt att dela på verktyg, idka byteshandel och koppla på delningstjänster såsom cykel- och bilpooler, vilket gör att behovet att köpa nytt minskas samt att befintliga fordon, verktyg och även lokaler kan utnyttjas mer effektivt.

Från 2020 och framåt är planen att förvaltningsfastigheterna under affärsområde Förvaltning ska presentera nyckeltal kopplade till energieffektivitet och växthusgasutsläpp.

MARKFÖRORENINGAR OCH FARLIGT AVFALL

Vid förvärv och uppstartande av nya projekt finns en risk att marken är förorenad eller att utvecklingen av fastigheten medför negativ påverkan på den lokala ekologin och miljön. För att minska påverkan och undersöka förutsättningarna för de specifika fastigheterna anlitas miljö- och byggnadsteknisk expertis som genomför undersökningar och utvärderar den potentiella påverkan. Efter det arbetas en handlingsplan fram för att åtgärda eventuella brister eller avstår från utveckling och förvärv av fastigheter i de fall påverkan på miljön är anses bli för stor.

Ytterligare risk finns att det i samband med utvecklingen av nyproduktion, ombyggnationer, renoveringar, rivningar etc. används material som är miljö- och/eller hälsofarliga, eller farligt material och avfall inte tas om hand om på ett bra sätt. För att minska risken görs alltid genomgående miljöinventeringar för att säkerställa att eventuellt miljöfarligt avfall som asbest, PVC, kvicksilver och svartlim m.m. tas om hand på bästa sätt.

ALM Equity tillämpar alltid försiktighetsprincipen för nya material där påverkan inte är fastställd och produkten eller lösningen inte är beprövad.



AFFÄRSETIK OCH HÅLLBARA LEVERANTÖRER

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION

ALM Equitys verksamhet och framgång är beroende av goda relationer med en mängd olika aktörer, alltifrån myndigheter och kommuner till leverantörer, banker, entreprenörer och kunder. Därav ska ALM Equity och dess företrädare uppträda förtroendeingivande och korrekt. Som ett led i arbetet med att upprätthålla en god etik i allt som görs, finns ett antal stödjande och vägledande policys som samtliga anställda utbildas inom i samband med sin anställning. Några av de viktigaste är följande:

- **Code of Conduct** – Övergripande policy som sammanfattar hur verksamheten ska bedrivas på ett etiskt, socialt och miljömässigt riktigt sätt.
- **Representationspolicy** – Vägledande dokument för samtliga medarbetare om att beakta försiktighet och måttfullhet gällande situationer som innefattar mottagande eller givande av gåvor. Följer institutet mot mutor (IIM) näringslivskod.
- **Insiderpolicy** – Insiderpolicyn syftar till att ge riktlinjer för hur insiderinformation hanteras så inte överträdelse sker mot lag, marknadsmissbruksförordningen (MAR), börsregler eller god sed på aktiemarknaden.
- **Informationspolicy** – Policy som syftar till att klargöra vilka krav avseende informationsgivning som finns i egenskap av att vara ett noterat bolag på First North Growth Market.

Utöver policys finns det även en personalhandbok som vägleder medarbetaren i hur denne förväntas och bör agera i olika situationer som kan uppstå i arbetet. Den fungerar också som ett samlat dokument där medarbetare kan söka information för vidare vägledning till specifika policys. Minst tre gånger årligen hålls obligatoriska informationsmöten med hela koncernen där medarbetarna bland annat informeras och uppdateras på vad god etik innebär inom ALM Equity.

Inga incidenter rörande bristande affärsetik eller korrupsionsbrott har rapporterats under 2019.

HÅLLBARA LEVERANTÖRER

Inom koncernens verksamheter är vi beroende av att externa parter utför olika arbeten för respektive verksamhetsräkning. Det innebär att det finns en indirekt påverkan via de entreprenörer och andra parter som arbetar på uppdrag från koncernens verksamheter.

ALM Equity tar ett ansvar för att dessa aktörer agerar på ett hållbart sätt. Detta görs främst genom att det ställs krav på leverantörer i samband med upphandling av tjänster och inköp av produkter och material. Det kan handla om generella krav avseende ekonomi, miljö och säkerhet men även mer specifika krav anpassade efter varje unik fastighet och typ av tjänst eller produkt.

Den koncerngemensamma policyn för Code of Conduct för leverantörer finns sedan 2018 inkluderad i samtliga avtal. Den grundar sig på Sveriges Byggindustriers uppförandekod och FN:s deklARATION om mänskliga rättigheter, samt andra betydande internationella konventioner och överenskommelser. Med anledning av byggbranschens stora rörlighet avseende arbetskraft har extra vikt lagts vid respekt av mänskliga rättigheter, fördömande av all typ av barn- och tvångsarbete samt respekt av arbetstider och föreningsfrihet. Ansvar för uppföljning av att ställda hållbarhetskrav uppföljs ligger hos respektive affärsområdeschef. Under året har inga negativa anmärkningar noterats.



Slottsholmen, Västervik

THE BRICK – ETT HÅLLBART STADSUTVECKLINGSPROJEKT

Utgångspunkten är att verksamheterna inom ALM Equity ska bedrivas med minsta möjliga negativa miljöpåverkan för att bidra till en hållbar utveckling med hänsyn till miljön från ett såväl kortsiktigt som långsiktigt perspektiv.

När samhället utvecklas och digitaliseras, verksamheter stängs ner och nya växer fram förändras behoven av både tillgänglighet och ytor.

I tillgångsportföljen finns flera exempel på stadsutvecklingsprojekt där visionen är att utveckla hållbara livsmiljöer med utgångspunkt på att det som görs idag kommer påverka människors liv även imorgon och nästa dag. Det ska skapas förutsättningar för hållbara livsval, uppmuntran till delningsekonomi och en fysisk miljö som inbjuder in till sociala interaktioner och inger känslan av trygghet.

Mängden byggnadsmaterial som nyttjas för att tillföra nya bostäder påverkar klimatet på många sätt. Framförallt frigörs stora mängder koldioxid vid framställning av cement när en ny stomme produceras till en kommande byggnad. Ett exempel i vår portfölj är det tidigare industri- och kontorsområdet vid Telefonplan i Stockholm – som nu är en av de trendigaste platserna att bo på i Stockholm. Där har omvandlingen gått snabbare än den tekniska livslängden på byggnaderna som funnits där när det bara var ett område man åkte till för att arbeta. När Ericsson inte längre behövde sitt gamla kontors- och produktionskomplex så var det inte många som såg framför sig att den stora tegelbyggnaden skulle kunna återanvändas och inredas med bostäder och därmed stå kvar ytterligare något sekel.

ALM Equity såg däremot möjligheten att kunna återanvända och bevara både stomme och fasad i den gamla byggnaden för att samtidigt tillföra en bostadsyta i form av yteffektiva bostäder. Mycket av den väsentliga infrastrukturen finns redan på plats i form av vägar, tunnelbana, busshållplatser, vilket medför att det inte krävs ytterligare resurser för att skapa ny infrastruktur.

För att få fram vilken påverkan som boendet har över hela sin livscykel finns det förutom produktionen även den löpande användningen – där det gäller att hålla nere påverkan. Ombyggnationen har inneburit att den gamla kontors- och industrifastigheten har fått bättre isolering och nu är betydligt mer energieffektiv än den var i sin tidigare skepnad. För att jämförelsen ska bli korrekt behöver man bryta ner materialåtgång och energiförbrukning per boende för att jämförelsen ska bli rättvis.

Om man är noggrann att välja rätt material och bygger energieffektiva bostäder så hjälper det föga om man bygger stort.

Då blir klimatpåverkan fortfarande onödigt hög.

I The Brick är bostäderna optimerade och yteffektiva för att minska klimatpåverkan i både materialanvändning och energiförbrukning. Alla delar i projektet skapar förutsättningar för att optimera nyttjandet och minimera klimatavtrycket. En miljösmart strategi för både människa, miljö och en hållbar affärsmässig framgång.

Med kvadrat- och klimatsmarta bostäder nära allmänna kommunikationer och en genomtänkt social integration och struktur inom bostadsområdet, skapas även gemenskap och tillhörighet på de boendes villkor. Idén är att hemmet även är platser utanför den egna bostaden så som fiket, gymmet, restaurangen eller replokalen. Då utnyttjas resurser maximalt och en hållbar utveckling av staden sker.

Vi skapar även förutsättningar för att enkelt kunna dela resurser och öppna upp för en smidig kommunikation inom bostadsområdet. Vi skapar utrymmen för aktiviteter samt upphandlar servicetjänster som kan efterfrågas av de boende. Med en digital access till bostaden sköts servicen utan ansträngning från bostadsinnehavaren. Mobilitetslösningar gör bekvämligheten stor med tillgång till både cykel- och bilpool. Delningstjänsterna skapar en social hållbarhet, där resurshushållningen skapar förutsättningar för gemenskap och vardagliga kontakter.

Genom att se på alla delar inom samhällsutveckling för att optimera användandet av befintliga resurser både inom byggnaden men även utifrån område och läge skapas goda förutsättningar för en hållbar strategi.

Vi tror att samhället växer när människor skapar tillsammans, och att människor växer när de får möjlighet och förutsättningar att bidra.

STADSUTVECKLINGSPROJEKTET THE BRICK

Antal enheter: 1 400

Innehåll: Bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler, mobilitetsåtgärder, infrastruktur

Område: Telefonplan, Stockholm

Produktionstid: 2017 – 2028



EN ÖVERSIKTLIG VISION ÖVER VAD OMRÅDET KAN FYLLAS
MED FÖR SERVICE OCH DELNINGSMÖJLIGHETER:

- | | |
|--------------|--------------------------------|
| ① GYM | ⑥ GEMENSAMT UTRYMME |
| ② MATBUTIK | ⑦ KVADRATSMARTA BOSTÄDER |
| ③ CYKELCAFÉ | ⑧ CAFÉ |
| ④ RESTAURANG | ⑨ BILPOOL |
| ⑤ CYKELPOOL | ⑩ SERVICE, TEX: PAKETUTLÄMNING |

The Brick, Stockholm



Kanotbryggan, Stockholm

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i ALM Equity AB, org.nr 556549-1650

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 42-53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats..

Stockholm den 29 april 2020,

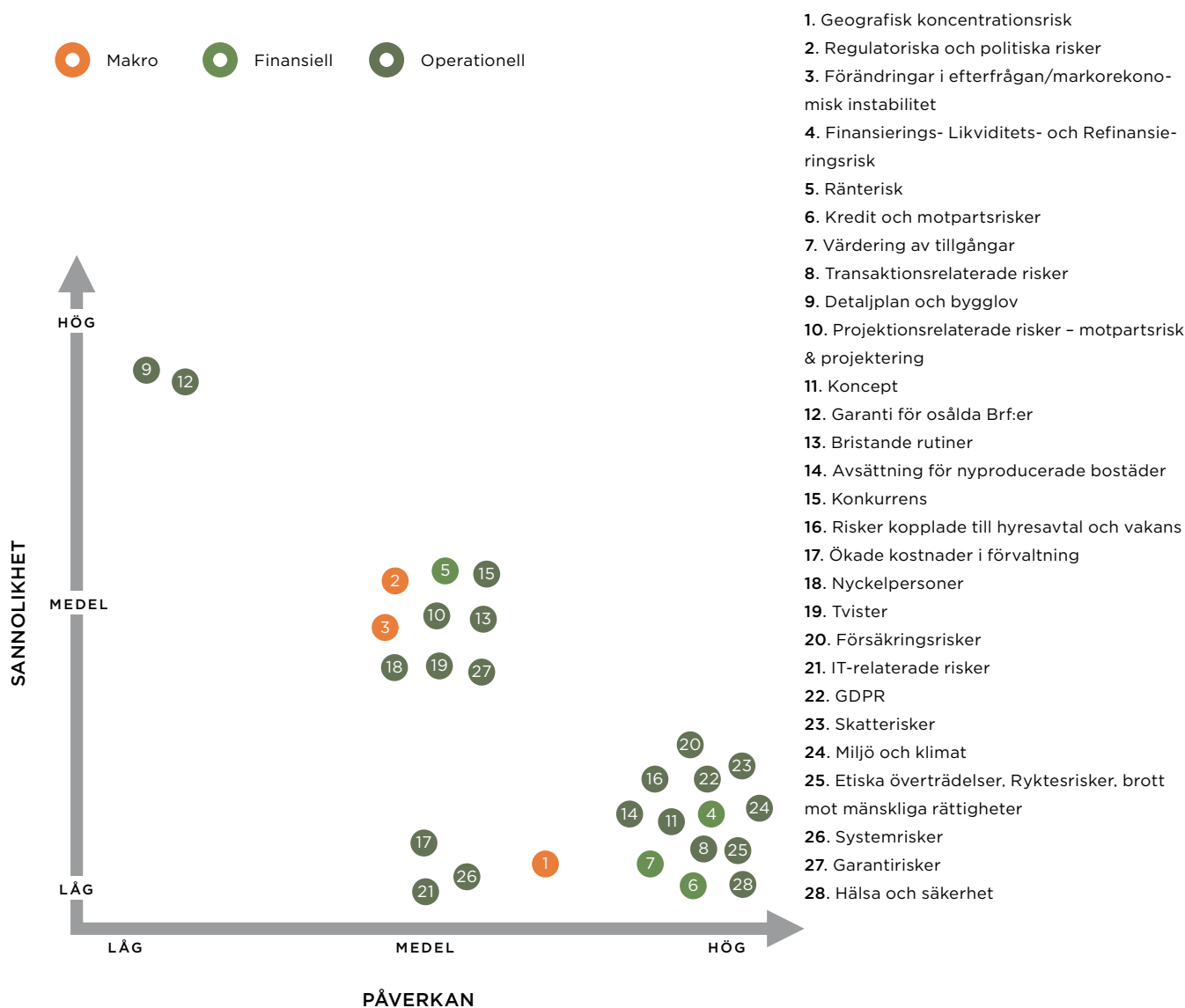
Ernst & Young AB

Jonas Svensson

AUKTORISERAD REVISOR

RISKHANTERING ALM EQUITY 2019

Både externa omvärldsfaktorer och interna processer påverkar koncernens lönsamhet och möjlighet att genomföra fastighetsaffärer med god riskjusterad avkastning. När omvärlden förändras blir vinnarna de som är anpassningsbara och kan hantera de risker och möjligheter som uppstår. ALM Equity anser att organisationen har en god kapacitet att anpassa sig till omvärldsförändringar, att det finns en riskmedvetenhet som genomsyrar hela verksamheten och som alltid är en del av beslutsfattandet oavsett nivå i koncernen. Rutiner för uppföljning av risker är utformade för att identifiera och minimera de operativa riskerna i verksamheten samtidigt som förändringar i omvärlden bevakas. De mest väsentliga risker som koncernen identifierat finns beskrivna nedan. Om nedanstående risker materialiseras kommer detta i sin tur ge negativ påverkan på koncernens verksamhet och dess lönsamhet och finansiella ställning. Riskhantering sker i koncernens affärsområden men med stöd och uppföljning av koncerngemensamma funktioner.



BESKRIVNING	MITIGERANDE FAKTORER	PÅVERKAR	SANNOLIKHET	PÅVERKAN
<p>1. GEOGRAFISK KONCENTRATIONSRIK</p> <p>Den absoluta merparten av verksamheten är koncentrerad till Stockholmsregionen – innebärande att en negativ inverkan i den regionen får negativ inverkan på ALM Equity.</p>	ALM Equity har gjort bedömningen att Stockholmsregionen har goda förutsättningar för tillväxt – dels på grund av dess historiska tillväxt men också tack vare höga nivåer på utbildning, medelinkomst mm	Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad	Låg	Medel/Hög
<p>2. REGULATORISKA OCH POLITISKA RISER</p> <p>Förändringar i exempelvis Plan och Bygglagen (PBL), tillgänglighetsnormer, hyreslagstiftning, utformning, tidsutdräkt för hantering av detaljplan- och bygglovsprocesser och skattelagstiftningen kan påverka projektens lönsamhet. Därutöver kan andra regler eller politiska beslut få stor inverkan såsom exempelvis amorteringskrav eller skuldkvotstak avseende privatpersoner - vilket påverkar avsättningen för bolagets bostäder.</p>	För att förhålla sig till dessa risker har ALM Equity en kontinuerlig dialog med kommuner, myndigheter, rådgivare samt följer den politiska opinionsbildningen i frågor som kan påverka bolagets verksamhet.	Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad	Medel	Medel
<p>3. FÖRÄNDRINGAR I EFTERFRÅGAN/MAKROEKONOMISK INSTABILITET</p> <p>Fastighetsmarknaden påverkas i hög utsträckning av makroekonomiska faktorer, såsom allmän konjunkturutveckling, utvecklingen på de finansiella marknaderna, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om privatkunder, förvaltningsbolag och investerares vilja och möjlighet att förvärva bostäder påverkas så får det en direkt effekt på ALM Equitys verksamhet.</p>	Makroekonomiska och geografiska risker hanteras genom analys av omvärlden, trender och drivkrafter som påverkar bolaget samt de mikromarknader där bolaget innehar eller överväger att förvärva fastigheter. Slutsatserna av analysen påverkar i sin tur de strategiska beslut och överväganden som koncernen gör.	Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad	Medel	Medel

BESKRIVNING	MITIGERANDE FAKTORER	PÅVERKAR	SANNOLIKHET	PÅVERKAN
<p>4. FINANSIERINGS- LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRIK</p> <p>Koncernens möjlighet att uppfylla sina finansiella åtaganden är beroende av ett antal faktorer såsom koncernens finansiella och operationella utveckling. Det finns en risk att det inte går att erhålla finansiering till fördelaktiga villkor för att refinansiera befintliga skulder eller för att kunna genomföra nya affärer.</p> <p>I vissa fall är lånekapitalet knutet med en sk. "change of control" klausul samt åtagande om upprätthållande av exempelvis "Loan to Value" och "Equity Ratio". Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla omedelbar återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren.</p> <p>Vid otillräcklig finansiering blir koncernen tvungen att vidta åtgärder såsom att skala ner sin verksamhet, fördröja projektgenomförande, förvärv, investeringar, avyttra tillgångar, omstrukturer eller refinansiera sina skulder eller anskaffa ytterligare eget kapital.</p>	Finansieringen i koncernens olika delar sker separat och finansieringen matchas med den tillgång som ska finansieras. Eget kapital och lånekapital mixas i olika former för att erhålla en välbalanserad finansiering i respektive del. I projekt under utveckling eftersträvas hög andel kortfristig räntebärande finansiering och att projekten fullfinansieras innan entreprenad avropas. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering medan Entreprenadverksamheten i regel endast har säsongsmissiga behov av rörelsekapital. För att minska finansieringsrisken finns ytterligare likvida medel i moderbolaget för att begränsa koncernens likviditetsrisk. Koncernen använder många olika finansieringskällor, jobbar med flera motparter och olika typer av instrument vilket minskar effekterna om någon motpart eller finansieringskälla tillfälligt sinar.	Förvaltning, Projektutveckling	Låg	Hög

BESKRIVNING	MITIGERANDE FAKTORER	PÅVERKAR	SANNOLIKHET	PÅVERKAN
<p>5. RÄNTERISK</p> <p>Ränterisken är hänförlig till förändringar i kapitalmarknaden som i sin tur påverkar koncernens upplåningskostnad.</p>	<p>För att begränsa ränterisken i projekten och för att öka förutsägbarheten i koncernens bostadsprojekt har ALM Equity möjlighet att använda olika typer av räntederivat</p>	<p>Förvaltning, Projektutveckling</p>	<p>Medel</p>	<p>Medel</p>
<p>6. KREDIT OCH MOTPARTSRISKER</p> <p>ALM Equitys kredit- och motpartsrisiker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal. Motparter av väsentlighet är entreprenörer, finansiärer, kunder och hyresgäster.</p>	<p>I samband med transaktioner och löpande avtal eller samarbeten värderas motpartsrisiken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen, panter, eller liknande.</p>	<p>Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad</p>	<p>Låg</p>	<p>Hög</p>
<p>7. VÄRDERING AV TILLGÅNGAR</p> <p>Den risk att faktiska värden på tillgångarna faller och påkallar att tillgångens värde skrivs ned. Tillgångar av väsentlighet i koncernens balansräkning är främst fastighetsrelaterade såsom Förvaltningsfastigheter, Förvaltningsfastigheter under uppförande, Exploateringsfastigheter, Pågående bostadsprojekt och Lagerandelar i bostads- och äganderätter.</p> <p>Värdet på koncernens fastighetstillgångar påverkas av ett flertal parametrar, dels fastighetspecifika, dels marknadsspecifika parametrar. Det finns en risk att förändringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar.</p> <p>Fastighetsspecifika parametrar:</p> <p>Förvaltningsfastigheter</p> <p>-Vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader</p> <p>Förvaltningsfastigheter under uppförande och Pågående bostadsprojekt</p> <p>-Utöver faktorer som påverkar slutvärdet så påverkas även värdet av t ex oförutsedda projektrelaterade kostnader</p> <p>Exploateringsfastigheter</p> <p>-Påverkas av fastighetens förutsättningar för byggnation och hur detta i sin tur påverkar produktionskostnaderna.</p> <p>Marknadsspecifika parametrar: direktavkastningskrav, kalkylräntor och andra marknadsspecifika parametrar som påverkar värdet på fastighetstillgångar.</p>	<p>Förvaltningsfastigheterna värderas kontinuerligt och förändringar i värde får ett direkt genomslag i resultaträkningen. För att minimera risken att värdet på fastighetsportföljen minskar så bearbetas de värde drivande parametrarna som går att påverka på en fastighet, såsom uthyrningsgrad, hyresnivåer, motpartsrisiker, kontraktslängd etc.</p> <p>Exploateringsfastigheter, Förvaltningsfastigheter under uppförande, Pågående bostadsprojekt och Lagerandelar i bostads- och äganderätter har ett bokfört värde som motsvarar anskaffningsvärde plus nedlagda kostnader. Därmed får inte aktiviteter som påverkat marknadsvärdet genomslag förrän alla parametrar för värdeskapandet är uppfyllda.</p> <p>Detta gör att det ofta finns positiva orealiserade värdeförändringar som minskar risken.</p> <p>Vid förvärv av byggrätter finns det både projekt- och byggmarginal i kalkylerna vilket minskar risken för att byggrätterna ska falla i värde. Även hänsyn tas till demografisk utveckling av de områden där byggrätter är förvärvade.</p>	<p>Förvaltning, Projektutveckling, (Entreprenad i låg omfattning)</p>	<p>Låg</p>	<p>Hög</p>

BESKRIVNING	MITIGERANDE FAKTORER	PÅVERKAR	SANNOLIKHET	PÅVERKAN
<p>8. TRANSAKTIONSRELATERADE RISKER</p> <p>Förvärv och försäljningar är en del av koncernens löpande verksamhet och till sin natur förenat med viss osäkerhet från både köpare och säljares sida.</p>	<p>ALM Equity bedömer att koncernen har adekvat kompetens och erfarenhet för att genomföra förvärv och integrera dessa förvärv i verksamheten. För att minimera riskerna vid förvärv anlitar ALM Equity vid behov extern expertis samt att en strukturerad genomlysning av förvärvsobjektet alltid görs med fokus på risker som har väsentlig påverkan.</p>	<p>Förvaltning, Projektutveckling</p>	<p>Låg</p>	<p>Hög</p>
<p>9. DETALJPLAN OCH BYGGLOV</p> <p>Eftersom en del av koncernens verksamhet är utveckling och ombyggnad av fastigheter är man beroende av möjligheten att exploatera fastigheter. Koncernen är också beroende av att erhålla byggrätter som krävs för sin verksamhet och att detaljplaner som behövs för koncernens projekt kommer att antas inom den föreskrivna tidsperioden.</p> <p>Det finns en risk att detaljplaner försenas eller inte godkänns av kommuner eller andra myndigheter. Det finns även en risk att koncernen har för många eller för få byggrätter som befinner sig i detaljplaneskede, eller att byggrätterna inte är belägna i nog attraktiva områden.</p>	<p>Genom att koncernen har ett stort antal projekt i detaljplaneskede innebär det att beroendet av ett enskilt detaljplanerärende är begränsat. För att minimera risken vid detaljplaneprocessen förs en kontinuerlig dialog med kommun och övriga sakägare för att förstå och på bäst sätt kunna hantera de utmaningar och möjligheter som varje enskilt projekt har. Det görs även en kontinuerlig genomlysning av koncernens totala byggrättsportfölj för att avgöra att rätt mix av byggrätter innehas i avseende av tidpunkt för möjlig produktionsstart, läge och tänkt målgrupp.</p>	<p>Projektutveckling,</p>	<p>Hög</p>	<p>Låg</p>
<p>10 PROJEKTIONSRELATERADE RISKER - MOTPARTSRISK & PROJEKTERING</p> <p>Utvecklings- och entreprenadverksamheten som drivs i koncernen är förenad med ett flertal risker, såsom exempelvis risk för felaktig byggnadskonstruktion, förseningar, att projekt inte blir färdigställt i enlighet med tidplan, operationella risker, risker relaterade till exploatering, tillstånd mm. I olika delar av verksamheten finns risken att det uppkommer oförutsedda kostnader som vare sig går att fördela på leverantörer eller kunder – vilket då istället direkt påverkar resultatet.</p> <p>ALM Equity har en liten egen kärnorganisation och upphandlar därför många tjänster externt. De operationella riskerna i hanteringen av projekten kan avse till exempel val av underentreprenör, mäklare, konsulter och arkitekt. Felval i fråga om leverantör kan även leda till kvalitetsbrister, leveransförseningar eller utebliven leverans vid konkurs. Såväl överträdelse som brister och förseningar m.m., som orsakats av leverantörer, kan ha negativ påverkan på ALM Equitys lönsamhet och varumärke.</p> <p>Bristfällig projektering och upphandlingsunderlag kan leda till ökade kostnader för ändrings- och tillägsarbeten. Stigande materialpriser kan fördyra projekt i olika grad beroende på entreprenadform. Även om koncernen i dess entreprenadkontrakt försöker hålla en hög andel av kostnadsmassan till fast pris och att risken för kostnadsökningar i entreprenader därmed typiskt sett bärs av entreprenören, vilket i sin tur innebär sådana kontraktskonstruktioner ökad motpartsrisik.</p>	<p>För att minimera motpartsriskerna hanteras dels kreditrisken som nämns i p6. Utöver det så finns en rigorös process för projektering, upphandling och avtalskrivning för att minska projektrelaterade motpartsrisker</p>	<p>Projektutveckling, Entreprenad</p>	<p>Medel</p>	<p>Medel</p>

BESKRIVNING	MITIGERANDE FAKTORER	PÅVERKAR	SANNOLIKHET	PÅVERKAN
<p>11. KONCEPT</p> <p>Koncernen skapar ett koncept för varje fastighet. Risken finns att de framarbetade koncepten bygger på felaktiga pris- eller hyresantaganden, eller att koncepten inte tas emot väl på marknaden.</p>	<p>Riskerna i konceptualiseringsfasen minimeras genom marknadsanalyser och undersökningar via mäklare. För att minska risken i de koncept som skapas i utveckling eller förvaltning så försöker ALM Equity att i möjligast mån hålla så många förutsättningar samt legal struktur öppen för framtida förändringar. Tex att projekt som är tänkta att nå bostadsrättsmarknaden istället kan vända sig till hyresmarknaden.</p>	<p>Projektutveckling, Förvaltning</p>	<p>Låg</p>	<p>Hög</p>
<p>12. GARANTI FÖR OSÅLDA BRF:ER</p> <p>ALM Equity garanterar osålda bostäder i projekt som vänder sig mot Brf-marknaden – det vill säga förvärvar dem och tar in dem som förvaltningslager samt garanterar avgifter med mera. ALM Equity garanterade vid årets slut köp av bostäder för totalt 412 Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträdestillfället.</p>	<p>Projekt mot Brf-marknaden utgör endast en mindre del av den totala produktionen och har minskat kraftigt de senaste åren. Vanligtvis är risken i investeringen i praktiken minimerad vid en viss fastställd försäljningsgrad. Eftersom koncernen oftast har flera projekt i gång samtidigt gör styrelsen en samlad bedömning av de pågående projekten.</p>	<p>Projektutveckling,</p>	<p>Hög</p>	<p>Låg</p>
<p>13. BRISTANDE RUTINER</p> <p>ALM Equity kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter. Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna.</p>	<p>ALM Equity arbetar löpande med att utveckla bolagets säkerhet och kontroll för att minimera operationella risker.</p>	<p>Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad</p>	<p>Medel</p>	<p>Medel</p>
<p>14. AVSÄTTNING FÖR NYPRODUCERADE BOSTÄDER</p> <p>Projektutvecklingsverksamheten som bedrivs i koncernen består i att leda och delta i fastighetsutvecklingsprojekt, framför allt med syfte att skapa bostäder i Stockholmsregionen, vilket betyder att såväl viljan som förmågan att betala för bostäder har avgörande betydelse för koncernens verksamhet. Möjligheten att sälja bostäder påverkas också av den generella konkurrensen och efterfrågan i den region koncernen verkar, samt på mikromarknaden för respektive projekt.</p>	<p>För att hantera dessa risker så följs bland annat demografiska förändringar, förändringar i efterfrågan och utbud både inom hyres-, successions- och nyproduktionsmarknaden. När befintliga byggrätter konceptualiseras eller när nya byggrätter förvärvas är kundernas betalningsvilja och förmåga en överordnad faktor oavsett vilken marknad man vänder sig till.</p>	<p>Projektutveckling,</p>	<p>Låg</p>	<p>Hög</p>
<p>15. KONKURRENS</p> <p>Koncernen verkar på en konkurrensutsatt marknad där konkurrenskraften är beroende av möjligheten att förutsäga förändrade marknadsförutsättningar och att snabbt kunna anpassa sig till nya förutsättningar. Detta kan i sin tur innebära ökade kostnader, lägre försäljningspriser eller andra förändringar i koncernens affärsmodell. Koncernen verkar på en marknad där flera av konkurrenterna har större finansiella resurser att förfoga över. ALM Equity konkurrerar även med ett flertal aktörer på marknaden, varav vissa av dessa är bolag som har en större balansräkning och har mer finansiella resurser.</p>	<p>För att möta konkurrensen från andra aktörer så stävar ALM Equity till att vara lyhörda för kundernas och marknadens efterfråga och betalningsvilja samt att vara anpassningsbara för att klara av att hantera förändrade förutsättningar. Ökad konkurrens från existerande eller nya marknadsaktörer samt försämrad konkurrensförmåga skulle kunna innebära en negativ inverkan på koncernen.</p>	<p>Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad</p>	<p>Medel</p>	<p>Medel</p>

BESKRIVNING	MITIGERANDE FAKTORER	PÅVERKAR	SANNOLIKHET	PÅVERKAN
<p>16. RISKER KOPPLADE TILL HYRESAVTAL OCH VAKANS</p> <p>Både hyresnivåer och vaknas påverkas i hög grad av tillväxten i svensk ekonomi, men framförallt av utvecklingen i Stockholmsregionen. Risker för hyresförluster och vakanser i förhållande till hyresgäster och avtalsstruktur finns. Koncentration till ett fåtal hyresgäster kan ge en ökad exponering.</p> <p>Det finns ett antal hyresgäster som representerar en relativt stor andel av koncernens totala hyresintäkter eller som hyr hela eller stora delar av en fastighet.</p>	<p>För att minska hyresrisken följs löpande utvecklingen för motparter av större betydelse, allt eftersom beståndet av färdiga förvaltningsfastigheter växer så minskas betydelsen av enskilda motparter. Hyresavtalen tecknas även med differentierade löptider för att skapa en bra förfallostruktur.</p> <p>Det råder i grunden en väldigt stor brist på yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholm – vilket minskar risken för att vakans ska uppstå.</p>	Förvaltning,	Låg	Hög
<p>17. ÖKADE KOSTNADER I FÖRVALTNING</p> <p>Koncernens fastigheter hyrs ut till privatpersoner, samt kommersiella och offentliga aktörer. Hyresavtalen reglerar ansvaret för drifts- och underhållskostnader. Vissa av dessa kostnader ligger utanför bolagets kontroll; till exempel påverkas kostnaden för värme av väderlek och vid var tid gällande energipriser.</p>	<p>Då förvaltningsportföljen består av nyproducerade fastigheter så är både energikostnader och underhåll betydligt lägre än i en äldre fastighet. Även risken att det dyker upp oförutsedda underhållskostnader är lägre.</p>	Förvaltning,	Låg	Medel
<p>18. NYCKELPERSONER</p> <p>Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. ALM Equitys framtida utveckling beror i hög grad på ett antal nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Dessa personer har en omfattande kunskap om såväl koncernen som branschen. Det är viktigt för koncernens framtida affärsverksamhet och utveckling att såväl behålla som att nyrekrytera skickliga medarbetare. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning eller om bolaget skulle misslyckas med att nyrekrytera sådana medarbetare.</p>	<p>ALM Equity har träffat anställningsavtal med medarbetare på villkor som bedöms vara marknadsmässiga. Ett ökat antal medarbetare under senare år har också bidragit till att minska denna risk.</p>	Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad	Medel	Medel
<p>19. TVISTER</p> <p>ALM Equity kan i framtiden komma att bli inblandad i tvister eller få krav framställda mot sig. Sådana tvister kan vara tidskrävande och resultera i kostnader vars omfattning inte alltid kan förutses. Tvister kan därför påverka ALM Equity negativt.</p>	<p>Vid tecknande av avtal som är av väsentlighet används välrenommerade legala rådgivare</p>	Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad	Medel	Medel
<p>20. FÖRSÄKRINGSRISKER</p> <p>Om ALM Equity skulle vara oförmögen att upprätthålla försäkringsskydd på för ALM Equity acceptabla villkor eller om framtida verksamhetsbehov överstiger eller inte omfattas av ALM Equitys försäkringsskydd, eller om ALM Equitys avsättningar för oförsäkrade kostnader visar sig vara otillräckliga att täcka slutlig förlust, kan det få en negativ inverkan på ALM Equity.</p>	<p>ALM Equity har ett nära samarbete med försäkringsmäklare för att säkerställa att man erhåller ett tillräckligt försäkringsskydd</p>	Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad	Låg	Hög
<p>21. IT-RELATERADE RISKER</p> <p>Otillräckliga eller icke driftsäkra system skulle kunna innebära en risk för koncernen. Det är en risk att investeringar inom digital utveckling inte når förväntade resultat eller att det inte avsätts rätt mängd resurser för att kunna ta fram relevanta lösningar. Digitaliseringen driver idag utveckling och även beteenden i samhället vilket gör att det för alla företag oavsett bransch är av stor vikt att följa utvecklingen och förstå vad detta innebär och hur digitaliseringen kommer påverka kundernas efterfrågan framgent.</p>	<p>För att inte vara beroende av hårdvara och de risker hänförliga till det så har koncernen en molnbaserad plattform som på sikt ska vara helt hårdvaruoberoende. Via affärsområdet digitala tjänster utvecklar koncernen digitala lösningar som främjar delningsekonomi för att ligga i framkant inom området.</p>	Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad	Låg	Medel

BESKRIVNING	MITIGERANDE FAKTORER	PÅVERKAR	SANNOLIKHET	PÅVERKAN
<p>22. GDPR</p> <p>Den 25 maj 2018 trädde en ny dataskyddsförordning "GDPR" i kraft inom EU som är direkt tillämplig i Sverige. I Koncernen hanteras hyresgäster, kunder samt anställdas personuppgifter. Det finns en risk att Bolagets behandling av personuppgifter kommer att vara felaktig eller att de åtgärder som vidtas för efterlevnad av GDPR inte är tillräckliga, vilket skulle kunna medföra tvister, civil- och/ eller straffrättsliga åtgärder.</p>	<p>Koncernen har rutiner och systemstöd som hjälper till att kunna behandla personuppgifter i enlighet med GDPR</p>	<p>Förvaltning, Projektutveckling</p>	<p>Låg</p>	<p>Hög</p>
<p>23. SKATTERISKER</p> <p>ALM Equity har ackumulerade skattemässiga underskott. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Möjligheterna att utnyttja underskotten kan även komma att påverkas av ändrad lagstiftning. Koncernen påverkas även av ny eller förändrad lagstiftning, rättspraxis och krav på ett flertal andra områden, exempelvis avseende konkurrens, byggnation eller miljö. Ny eller förändrad lagstiftning, rättspraxis eller krav kan få negativa konsekvenser för ALM Equity.</p>	<p>ALM Equity följer löpande förändringar inom skattelagstiftningen. För att minimera skattelagstiftningen används expertis inom både skatte och momsfrågor</p>	<p>Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad</p>	<p>Låg</p>	<p>Hög</p>
<p>24. MILJÖ OCH KLIMAT</p> <p>Fastighetsverksamhet har en miljöpåverkan och regleras av en extensiv miljölagstiftning. Med anledning av denna kan krav uppkomma gällande sanering av mark, omhändertagande av byggmaterial eller skydd av ekologiska värden. Klimatförändringar kan påverka fastigheters lämplighet för olika användningsområden.</p> <p>Trots att undersökningar genomförts och bedömningar av kostnaden för hantering av miljörisiker gjorts innan förvärv kan oförutsedda fördringar uppstå.</p>	<p>I samband med ombyggnad, rivningar, etc. görs alltid genomgående miljöinventeringar för att säkerställa att eventuella miljöfarligt avfall som asbest, PCB, kvicksilver och svartlim m.m. tas om hand på bästa sätt. I samband med förvärv beräknas kostnader för detta utifrån tidigare erfarenheter av liknande byggnader och projekt.</p> <p>Interna krav ligger minst på lagstadgad nivå och det finns betydligt högre ambitioner gällande koncernens miljö och klimatpåverkan där målet är att där det är möjligt återanvända befintliga byggnader och minimera material och energiförbrukning både vid produktion och förvaltning</p>	<p>Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad</p>	<p>Låg</p>	<p>Hög</p>
<p>25. ETISKA ÖVERTRÄDELSE. RYKTESRISKER. BROTT MOT MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER</p> <p>Koncernens anseende är av central betydelse då koncernens är beroende av att leverantörer, kunder och andra intressenter på fastighetsmarknaden förknippar koncernen med positiva värden och god kvalitet. Skulle, till exempel, Koncernens styrelseledamöter, bolagsledning eller anställda agera på ett sätt som strider mot de värden som representeras av Koncernen, eller, indirekt, om Koncernens fastighetsprojekt inte möter marknads förväntningar, föreligger det en risk att Koncernens anseende kan skadas</p>	<p>För att skapa en sund och enhetlig kultur görs ett löpande arbete för att skapa och bibehålla en sund företagskultur och det finns utarbetade riktlinjer gällande "code of conduct" som samtliga medarbetare tagit del av och skall efterleva.</p>	<p>Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad</p>	<p>Låg</p>	<p>Hög</p>

BESKRIVNING	MITIGERANDE FAKTORER	PÅVERKAR	SANNOLIKHET	PÅVERKAN
<p>26. SYSTEMRISKER</p> <p>Då koncernens affärsområden samverkar och gör affärer sinsemellan så finns det en risk att systemriskar skapas – framförallt om affärer och transaktioner endast görs med interna parter</p>	För att minimera systemrisker så styrs affärsområdena som fristående bolag som ska göra affärer på marknadsmässiga villkor	Förvaltning, Projektutveckling, Entreprenad	Låg	Medel
<p>27. GARANTIRISKER</p> <p>Vid entreprenadkontrakt så uppkommer garantiåtaganden för utförda arbeten i upp till 10 år efter utfört arbete. Det finns en risk att det uppkommer byggfel eller andra åtgärder som behöver vitas som inte går att föra vidare på en underentreprenör, oavsett om det är ett garantiåtagande eller en åtgärd man gör i godwillhänseende</p>	Vi följer noga befintliga garantiåtaganden för utförda arbeten så att bedömda skador täcks av avsättningar. När kontrakt tecknas med underentreprenörer så görs en kvalitetskontroll både avseende till kvalitet och finansiell styrka så att det både finns en vilja och förmåga att åtgärda eventuellt uppkomna fel. Det är även ett stort fokus på att kontrakt utformas så att utföraren bär garantiansvaret	Entreprenad	Medel	Medel
<p>28. HÄLSA OCH SÄKERHET</p> <p>Det finns en risk att arbetstagare råkar ut för arbetsplatsolyckor, fysisk eller psykisk skada i samband med arbete. I värsta fall kan en arbetsplatsolycka leda till döden.</p>	Utöver att gällande lagar och regler efterlevs så är det ett stort fokus på hälsa och säkerhet. Framförallt på byggarbetsplatser som är en miljö där en olycka kan få allvarliga konsekvenser	Entreprenad, Projektutveckling	Låg	Hög

PANDEMI I SAMBAND MED COVID19



Under rådande omständigheter vill ALM Equity informera om effekter och hantering av situationen i spåren av Covid19. Nedan följer de områden som bedöms vara väsentligast och ställningstagande utifrån status och restriktioner i skrivande stund.

PERSONAL OCH PRODUKTIVITET

ALM Equity-koncernen följer en åtgärdsplan för personalen där Folkhälsomyndighetens och UD:s riktlinjer följs för att bidra till att minska smittspridning i samhället och för att värna om hälsan för den egna personalen. Sedan tidigare finns en molnbaserad IT-plattform och en ambition att vara hårdvaruoberoende vilket underlättar arbete från distans – en stor fördel i detta läge. Risken för minskad produktivitet är dock hög, då nya bedömningar gör att både sjukfrånvaro och vård av barn ökar i den egna organisationen samt hos leverantörer, myndigheter och samarbetspartners som vi är beroende av.

UNDERLEVERANTÖRER PRODUKTION

ALM Equity följer noga utvecklingen hos underleverantörer och hur de påverkas av Covid19. Om underleverantörerna får komponentbrist eller brist på personella resurser så riskerar det att påverka projektens tidplaner vilket i sin tur kan innebära fördringningar. Det är sannolikt att kompo-

nenter som köps in från länder som stängt ned industriproduktionen blir en bristfaktor ifall det inte går att hitta alternativa leveranskällor. Underleverantörer kan påverkas av sjukskrivningar vilket medför minskad produktivitet. I dagsläget finns inga faktiska fall där komponentbrist eller resursbrist hos underleverantörer påverkat ALM Equity. Förseningar kan i sig innebära att ersättningar måste betalas till köpare eller hyresgäster samt att projektresultat, hyresflöden och inflöde av likviditet som sker vid färdigställda projekt förskjuts. Stor del av de bostäder som produceras är svensktillverkade trämoduler vilket reducerar risken. Det finns ett utrymme tidsmässigt som kan absorbera vissa förseningar så att detta inte påverkar slutkund. Det finns även i de flesta fall avtalsmässiga möjligheter att flytta fram tillträde utan vite för ALM Equitys verksamheter. I dagsläget bedöms de projekt som har kommit längre i produktion att kunna färdigställas enligt tidplan. Risken att drabbas för förseningar och även den effekt som det kan medföra bedöms som medelhög.

KUNDER

I dagsläget syns inga indikationer på att privatkunder har problem att kunna genomföra affärer eller har problem att fullfölja sina åtaganden. Det sluts nya avtal med privatkunder men aktiviteten på marknaden är lägre.

Det finns en stor risk att marknadsaktiviteten fortsätter vara låg så länge det råder restriktioner av något slag och att bankerna blir mer restriktiva med finansiering. Det är svårt att bedöma vilka effekter som kvarstår på privatmarknaden när de direkta effekterna av Covid19 försvinner. Om arbetslösheten på marknaden får en väsentlig ökning så är risken stor att det får stor effekt på privatmarknadens betalningsförmåga. Det finns en risk att betalningsvilja och förmåga för förvaltningsbostäder på investerarmarknaden påverkas av minskade tillgångspriser eller ändrat klimat på kapitalmarknaden får effekter av Covid19. Då förvaltningsbostäderna bör ha en god motståndskraft mot yttre påverkan samt att det fortfarande görs transaktioner på marknaden så bedöms påverkan bli lägre än på andra typer av fastigheter.

HYRESGÄSTER

Det finns en risk att effekter hänförliga till Covid19 påverkar betalningsförmågan hos våra hyresgäster. De hyresgäster i form av företag, myndigheter och organisationer som hyrt i syfte att förse egen personal med företagsbostäder påverkas olika beroende på vilken bransch de verkar i. Operatörer som förvaltar och hyr ut personalbostäder påverkas direkt av minskat resande och därigenom lågt inflöde av nya hyresavtal. Operatörer med spridda personalbostäder utan community-lösningar ser ut påverkas i högre utsträckning. ALM Equity följer utvecklingen hos hyresgästerna löpande. I de fall hyresgästen är operatör har vi möjlighet att ta över och drifta affären med slutkund om operatören skulle falla. ALM Equity skulle ha lägre ingångskostnader och kan därmed nå brake-even på en lägre beläggningsgrad.

Ytterligare en mitigerande faktor är att vi har ett större antal hyresgäster som risken fördelas på samt att bostäderna även går att hyra ut till privatpersoner. Då bostäderna ligger kommunikationsnära i Stockholmsregionen med en låg faktisk hyra så bedöms risken för långsiktig vakans som låg även om det skulle bli allvarliga störningar på sysselsättning och tillväxt. Om hyresgästerna inte kan fullfölja åtaganden och det inte går att hitta andra hyresgäster på motsvarande hyresnivå, eller om det uppstår vakanser så finns det en risk att det påverkar värdet på fastigheterna. Det i sin tur kan innebära att värdet måste skrivas ned vilket i sin tur även kan innebära att låneavtal med covenant kopplade till utlåningsgrad kan behöva omförhandlas eller i värsta fall hamna i default.

FINANSIÄRER - TILLGÅNG TILL KAPITAL

ALM Equity ser ut att ha fått stort förtroende på marknaden efter att ha klarat omställningen till nya marknadsförutsättningar och har fått finansieringslöften för både projektfinansiering och slutfinansiering trots att vissa aktörer inom banksektorn haft begränsat kapital att allokera till fastighetssidan. Det finns en risk att effekterna från Covid19 innebär att banker, institutioner och investerare blir mindre benägna att göra nya affärer och blir tvungna att frigöra likviditet. Kortsiktigt så minskar tillgången på vissa typer av kapital – men långsiktigt ser vi att investerare kan komma att önska att vikta om sina investeringar mot den typer av placeringar ALM Equity erbjuder. Många privata investerare efterfrågar placeringar med låg risk som långsiktigt har en hög riskjusterad avkastning. Det finns hög risk att en enskild aktör eller att vissa kapitalkällor inte kommer vara tillgängliga under en period. Till exempel så har aktiviteten hos nya emittenter på obligationsmarknaden varit begränsat efter Covid19. ALM Equity har historiskt jobbat med många olika aktörer som representerar olika typer av kapitalkällor – vilket innebär att andra kapitalkällor kan ersätta. Dock finns det en risk för förseningar, dyrare finansiering eller att transaktions-takten blir lägre.

KONJUNKTUR - MARKNAD

Covid19-virusets direkta effekt på ekonomin bedöms bli låg, dock blir effekterna större från de åtgärder som vidtagits för att minska spridning av viruset. I bästa fall kommer stimulansåtgärder av olika slag mildra effekterna på ekonomin. I värsta fall kan Covid19 vara den gnista som gör att högkonjunkturen bryts och ekonomin övergår till lågkonjunktur med kraftigt minskad tillväxt och betydligt lägre sysselsättning. Hur stor effekt Covid19 får på ekonomin är idag ytterst svårt att bedöma. Det kommer dock att bli en negativ effekt som just nu är svår att överblicka. En risk kopplad till marknaden är att detta även påverkar marknadens generella avkastningskrav på pengar och även det avkastningskrav som investerare har i fastighetsmarknaden. Detta kan påverka fastighetsvärden och innebära nedskrivningsbehov. Kraftiga värdeförändringar där nedskrivningar aktualiseras kan det innebära att låneavtal med covenant kopplade till belämningsgraden kan behöva omförhandlas eller annars riskera att hamna i default.



STYRELSEN I ALM EQUITY AB
Stående från vänster:
Johan Unger, Johan Wachtmeister, Gerard Versteegh
Sittande från vänster:
Joakim Alm (VD), Maria Wideroth (ordförande).

STYRELSE & REVISOR

FÖRMÅGA ATT SE OCH UTVECKLA FASTIGHETSBRANSCHENS MÖJLIGHETER

Styrelsen är sammansatt av kompetens och erfarenhet från bland annat affärsutveckling, fastighetsbranschen, finansiering och kapitalmarknadsfrågor. Vid årsstämman 2019 omvaldes Maria Wideroth, Joakim Alm, Johan Unger, Johan Wachtmeister och Gerard Versteegh. Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande. Ernst & Young omvaldes med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor till bolaget.

STYRELSE & REVISOR



▲ MARIA WIDEROTH

Född 1967. Jur. kand. vid Stockholms Universitet. Advokat och delägare i Landahl Advokatbyrå. Verksam på advokatbyrå sedan 1998 och är specialiserad inom fastighetsrätt och transaktioner. Maria Wideroth är också styrelseordförande i bland annat EFIB, Enskilda Fastighetsägare i Bromma AB och fastighets- och entreprenadbolaget Frentab. Innehav i ALM Equity privat/via familj: 7 200 stamaktier och 1 332 preferensaktier. Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

▶ JOAKIM ALM

Född 1961. Ekonomistudier vid Uppsala Universitet. Grundare av och VD för gratisannonsering: Bargain Pages Ltd i England, 1989–1995, Admag Holding i Indien samt Admag Holding i Australien, 1997–1999. Affärsutvecklare på Interline Phone, 1999–2002. VD för Skarnvest AB 2004–2006. Grundare av ALM Equity AB 2006. Innehav i ALM Equity privat/via familj och bolag: 5 837 623 stamaktier & 775 461 preferensaktier. Samt 15 000 teckningsoptioner. Ej oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



◀ JOHAN UNGER

Född 1961. Civilekonom vid Uppsala Universitet. Revisor inom Arthur Andersen & Co 1985–1989. Under perioden 1990–2005 anställd i Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB, partner 1992–2005. Chef för Corporate Finance verksamheten 1996–2005. Sedan 2006 egen verksamhet inom investeringar, finansiell rådgivning och styrelsearbete. Innehav i ALM Equity privat/via familj: 151 360 stamaktier och 12 523 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



◀ JOHAN WACHTMEISTER

Född 1959. Civilingenjör KTH och MBA IMD. SEB/Enskilda 1989–1999: Vice VD i SEB, chef för Corporate Banking inom affärsområde Merchant Banking. VD på Ledstiernan 1999–2006. Co founder av GHP Speciality AB, vice VD 2006–2012. I dag egna investeringar genom bl.a. MJW Invest AB. Innehav i ALM Equity privat/via familj och bolag: 757 492 stamaktier och 23 515 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



▶ JONAS SVENSSON

Bolagets huvudansvarige revisor sedan 2014 då Ernst & Young omvaldes som revisionsbolag. Auktoriserad revisor och partner i EY. Tidigare ordförande i FAR och VD för Ernst & Young AB. Bland annat uppdrag i Besqab AB, Byggpartner i Dalarna AB, Citycon AB, John Matsson Fastighetsföretagen AB, Kungsliden AB, Lyko Group AB och Skanska AB. Innehav i ALM Equity: Inget innehav.



▲ GERARD VERSTEEGH

Född 1960. Civilekonom. Arbetande styrelseordförande, huvudägare och grundare 1989 av Commercial Estates Group Limited, London, samt ordförande/styrelseledamot i ett antal relaterade bolag. Indirekt förmåntagare till Dooba Investments Limited som har ett innehav i ALM Equity om 990 494 stamaktier och 125 984 preferensaktier. Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



KONCERNLEDNINGEN I ALM EQUITY AB
Från vänster:
Carolina Karlström, Joakim Alm (VD), John Sjölund.

KONCERNLEDNING

EN ORGANISATION MED BRED KUNSKAPSBAS

ALM Equity består av koncernledning, koncernstab och ekonomifunktion som tillhandahåller övergripande funktioner för Ekonomi, HR, Marknad och IT till hela koncernen. I varje affärsområde finns en bred kompetens hänförlig till respektive område som kompletteras med ett nätverk av samarbetspartners som är väl införstådda med vårt sätt att tänka och arbeta samt våra kvalitetskrav. Detta gör att vi kan anpassa varje affärsområdes, varje bolags och varje projekts partnerorganisation efter aktuellt behov för att uppnå bästa resultat.

Vid rekrytering strävar ALM Equity efter att hitta medarbetare med olika specialkunskaper. På så sätt kan en bred kunskapsbas byggas upp som är av stort värde för koncernen, det gör det möjligt för oss att arbeta professionellt och strukturerat.

LEDNING

Ledningen i ALM Equity består av en liten samman-svetsad grupp med bred kompetens och erfarenhet. Ledningen tar övergripande beslut inom koncernen.

AFFÄRSOMRÅDEN

Inom ALM Equity-koncernen finns fem affärsområden vars verksamheter som fokuserar på olika delar inom fastighetsbranschen.

Varje affärsområde består av flera bolag vilka respektive affärsområdeschef ansvarar för

De fem affärsområdena är;

- Förvaltning
- Projektutveckling
- Entreprenad
- Finansiering
- Digitala Tjänster

Läs mer om respektive affärsområde på sidorna 14-37.

KONCERNLEDNING



▲ **JOAKIM ALM**
Verkställande direktör.
Se under styrelse.



▲ **CAROLINA KARLSTRÖM**
Business Controller. Redovisningsekonom via IHM Business School. Anställd hos ALM Equity sedan 2012, tidigare redovisningschef.
Innehav i ALM Equity privat/via familj: 200 stamaktier & 85 preferensaktier samt 4 000 teckningsoptioner.



▲ **JOHN SJÖLUND**
CFO. Civilekonom vid Luleå Tekniska Universitet. Bred finansiell bakgrund med 15 års erfarenhet inom Corporate Banking via olika positioner inom Swedbank, bland annat projektfinansiering av fastighetsprojekt. Har även erfarenhet från bostadsutvecklingsbranschen som finanschef på Serafim Fastigheter.
Innehav i ALM Equity privat/via familj: 5 000 teckningsoptioner.

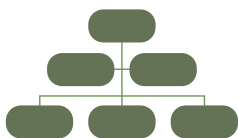
BOLAGSSTYRNING

SÅ HÄR ARBETAR VI

Denna bolagsstyrningsrapport är inte upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Nasdaq First North Growth Market är inte en reglerad marknad varför Bolaget valt att inte tillämpa denna.



Ingenting, Solna



BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen ALM Equity AB (publ) och bolaget är publikt. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska via hel- och delägda bolag bedriva projektverksamhet avseende fastigheter och därtill hörande verksamhet.



INTERN KONTROLL

Enligt den svenska aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Basen för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön som består av olika delar vilka tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr ALM Equity. Styrande för den interna kontrollen är de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, finanspolicy, attest- och rapporteringsinstruktioner samt andra interna policies, riktlinjer och manualer som vägleder det interna arbetet.



RISKBEDÖMNING

Riskhanteringen inom ALM Equity-koncernen med dess affärsområden och bolag är inbyggd i de processer och olika metoder som används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som ALM Equity är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen minst en gång om året en genomgång av den interna kontrollen tillsammans med bolagets revisorer och genomgången behandlas av styrelsen vid närmast följande styrelsemöte. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker.

Se separat avsnitt om risker och riskhantering, sid 54-63.



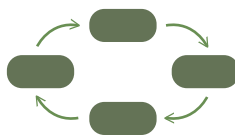
KONTROLLAKTIVITETER

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna omfattar till exempel analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policys, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.



INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

ALM Equitys informationspolicy syftar till att ge en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Även bolagets insiderpolicy och finanspolicy behandlar information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen. Policys och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Styrelsen erhåller ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via information på styrelsemöten med revisorerna närvarande.



STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Resultatutfallet följs löpande upp på flera nivåer inom koncernen, koncernnivå samt på affärsområdes-, bolags-, förvaltnings- och projektnivå.

Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl respektive affärsområde som koncernstab. Avrapportering sker till VD och styrelse. På uppdrag av årsstämman ska bolagets revisorer rapportera direkt till styrelsen minst en gång per år.

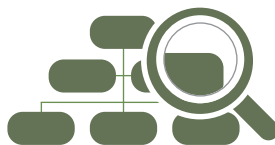
Revisorerna ska rapportera sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Dessa iakttagelser avrapporteras sedan till styrelsen. Styrelsen protokoll för rapporteringen och följer sedan upp protokollet vid ett senare sammanträde.



VERKSAMHETSSTYRNING

ALM Equity har enligt investeringsstrategin för avsikt att fortsätta sin tillväxt genom decentralisera verksamheten och fördela den i fem affärsområden verksamma inom fastighetsbranschen. Bolaget investerar i verksamheter uppfyller koncernens krav på god avkastning och balanserad risk.

Varje investering prövas separat vid varje enskilt beslutstillfälle. Styrelsen ska vidare tillse att bolaget har god intern kontroll och fortlöpande hålla sig informerad om och utvärdera att systemen för intern kontroll fungerar. Styrelsen ska dessutom föra en fortlöpande dialog med bolagets revisorer och ledning för att ytterligare försäkra sig om att systemen för intern kontroll fungerar.



BEHOV AV INTERN REVISION

ALM Equitys koncernstab är en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Stockholm. Uppföljning av resultat och balansutfall görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.



BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar.



ÅRSSTÄMMAN DEN 13 JUNI 2019

ALM Equitys årsstämma hölls den 13 juni 2019 i Stockholm. Vid stämman fattades bland annat följande beslut:

- Utdelning om 8,40 kronor/preferensaktie att utbetalas kvartalsvis.
- Fondemission genom vilken bolaget ger ut 1 preferensaktie per 100 stamaktier innebärande en fondemission av 101 546 preferensaktier.
- Styrelsens ledamöter, Maria Wideroth, Johan Unger, Gerard Versteegh, Johan Wachtmeister och Joakim Alm omvaldes.
- Maria Wideroth omvaldes till styrelsens ordförande.
- Till revisor valdes Ernst & Young AB med Jonas Svensson som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen om 180 000 kronor att fördelas så att ordförande erhåller 60 000 kronor och övriga ledamöter, förutom Joakim Alm som erhåller VD-lön från bolaget, erhåller 40 000 kronor vardera.
- Principer för utseende av valberedning och instruktioner till densamma.
- Bemyndigande av styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 3 000 000 preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Protokoll från årsstämman 2019 finns tillgängligt på ALM Equitys hemsida.





STYRELSEN

ALM Equitys styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. ALM Equitys styrelse består av fem ledamöter som valdes vid årsstämman 2019. Bolagets VD Joakim Alm är medlem av styrelsen. Styrelsen består av styrelseledamöterna Maria Wideroth, Joakim Alm, Gerard Versteegh, Johan Wachtmeister och Johan Unger. Maria Wideroth har av årsstämman 2019 utsetts till styrelsens ordförande. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet Styrelse, revisor, företagsledning och personal.

STYRELSENS ARBETSROUTINER:

Styrelsens arbete regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därutöver styrs styrelsearbetet av den arbetsordning som styrelsen antar varje år i samband med styrelsemöte efter årsstämma. Arbetsordningen beskriver styrelsens arbetsuppgifter och ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Instruktion till verkställande direktör och instruktion avseende ekonomisk rapportering fastställs vid samma tidpunkt.

ORDFÖRANDEN SKA SÄRSKILT:

- Genom kontakter med verkställande direktören följa bolagets utveckling. Tillsä till styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling.
- Samråda med verkställande direktören i strategiska frågor.
- Verka som ordförande på styrelsemötena samt upprätta dagordning för och kalla till dessa med biträde av verkställande direktören.
- Tillsä till handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i bolagsordningen och aktiebolagslagen.

VD SKA SÄRSKILT:

- Ta fram erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt i övrigt uppfylla sina åliggande sådana de angivits i gällande beslut och instruktioner från styrelsen.
- Fullgöra uppgift som föredragande och därvid avge motiverade förslag till beslut. Verkställande direktören äger, där så befinns lämpligt, delegera uppgiften som föredragande i enskilt ärende till annan person underställd verkställande direktören.
- Tillsä till styrelsens ledamöter löpande tillställs information som behövs för att följa bolagets ställning, likviditet och utveckling samt i övrigt uppfylla sin rapporteringsskyldighet avseende ekonomiska förhållanden i enlighet med vad som angivits i instruktion avseende ekonomisk rapportering till styrelsen.
- Ansvara för att förpliktelse, avtal eller annan rättshandling som bolaget ingår eller företar blir dokumenterad på ett ändamålsenligt sätt samt inte står i strid med svenska eller utländska tvingande författningar, inkluderande konkurrensrättsliga regler inom EU och liknande regelsystem.
- Övervaka efterlevnaden av de målsättningar, policys och strategiska planer för bolaget som styrelsen fastställt och tillsä till sådana målsättningar, policys och planer vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.



VALBEREDNING

På årsstämman 2019 beslöts att följande principer och instruktioner ska gälla för hur ledamöter till valberedningen utses samt hur valberedningen ska arbeta.

VAL AV LEDAMÖTER M.M.:

Styrelsens ordförande ska – senast vid utgången av tredje kvartalet varje år – tillse att bolagets röstmässigt tre största aktieägare eller ägargrupper, erbjuds att utse var sin representant att ingå i valberedningen. Avstämningen baseras på Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning (ägargrupperat) per den sista bankdagen i augusti. Avstår en eller flera aktieägare från att utse ledamot i valberedningen, kontaktas aktieägare i proportion till ägarandel med uppdrag att utse ledamot i valberedningen.

Styrelsens ordförande ingår i valberedningen och är sammankallande till valberedningens första sammanträde. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart dess ledamöter utsetts. Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den störste aktieägaren. Valberedningen ska inneha sitt mandat till att ny valberedning utsetts. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter. Valberedningen kan inom sig, och genom adjungering av erforderlig ytterligare ledamot/ledamöter, utse en för revisorstillsättning särskilt utsedd valberedning. Sker sådant utseende ska även detta offentliggöras enligt vad som anges ovan i denna punkt. Härigenom ska alla aktieägare få kännedom om vilka personer som kan kontaktas i nomineringsfrågor. Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum eller förändringen inträffar senare än två månader före årsstämman. Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen.

VALBEREDNINGENS UPPGIFTER:

Valberedningen ska bereda och till årsstämman lämna förslag till:

- a) val av ordförande på stämman,
- b) val av ledamöter i bolagets styrelse samt, i förekommande fall, annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman kan besluta om att tillsätta,
- c) val av revisor och i förekommande fall revisors-suppleanter,
- d) arvoden till styrelseledamöter, revisorer och i förekommande fall till ledamöter i sådan annan särskild kommitté eller utskott som årsstämman beslutat att tillsätta, samt
- e) eventuella förändringar i förfarandet för att utse valberedning

Styrelsens ordförande ska på lämpligt sätt delge valberedningen information om styrelsens kompetensprofil och arbetsform. Bolaget ska på begäran av valberedningen tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarhjälp för att underlätta valberedningens arbete. Vid behov ska bolaget även svara för skäligena kostnader för externa konsulter som av valberedningen bedöms nödvändiga för att valberedningen ska kunna fullgöra sitt uppdrag. Till ledamöter i valberedningen för tiden fram till årsstämman 2020 utsågs Joakim Alm (ordförande), Edward Camilleri, Johan Wachtmeister och Maria Wideroth.

SAMMANTRÄDEN:

Valberedningen ska sammanträda när så erfordras för att denna ska kunna fullgöra sina uppgifter, dock minst en gång årligen. Kallelse till sammanträde utfärdas av valberedningens ordförande (med undantag för det första sammanträdet som sammankallas av styrelsens ordförande). Ledamot kan begära att kommittén ska sammankallas. Valberedningen är beslutför om minst tre ledamöter deltar. Beslut i ärende får dock inte fattas om inte, såvitt möjligt, samtliga ledamöter fått tillfälle att delta i ärendets behandling. Som valberedningens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande ledamöterna röstar eller, vid lika röstetal, den mening som biträdes av valberedningens ordförande. Redogörelse för valberedningens arbete ska i god tid innan ordinarie årsstämma offentliggöras på bolagets webbplats.

ÄNDRINGAR AV DESSA INSTRUKTIONER:

Valberedningen ska löpande utvärdera dessa instruktioner och kommitténs arbete och till årsstämman lämna förslag på sådana ändringar av denna instruktion som valberedningen bedömt vara lämpliga.



KOMMITTÉER

Inom styrelsen finns inga utskott utsedda men det finns en delegerad ansvarsfördelning inom vissa områden där styrelseledamöterna ansvarar för frågor som de är sakkunniga inom och får i uppdrag att bereda ärenden.



REVISIONSFRÅGOR

Johan Unger och Joakim Alm ansvarar särskilt för frågor som rör revision av bolagets verksamhet och närbesläktade frågor.



ERSÄTTNINGSPRÅGOR

Maria Wideroth och Joakim Alm ansvarar särskilt för frågor som rör ersättningar och närbesläktade frågor.



REVISIONSKOMMITTÉ

Bolaget har ingen speciell revisionskommitté utan denna består av styrelsen som helhet. Tillsammans ska styrelsen fungera som en revisionskommitté med uppgift att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisorer, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering, utvärdera revisorernas arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har haft två protokollförda sammanträden med revisorerna under 2019. Under dessa sammanträden har bland annat revisorernas granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats.



REVISION

Revisorerna ska granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska närvara och avlämna rapport vid styrelsemötet där beslut om fastställande av bokslut för föregående verksamhetsår fattas. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Årsstämman 2019 valde det auktoriserade revisionsbolaget Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2020. Ernst & Young har varit bolagets revisionsbolag sedan 2011 och Jonas Svensson har varit huvudansvarig revisor sedan 2014. Bolagets revisorer har vid två tillfällen varit närvarande vid styrelsemöten i ALM Equity under 2019.





AKTIEMARKNADSINFORMATION

Bolaget ska leverera snabb, korrekt, relevant och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra investerare. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. ALM Equity använder NASDAQ First North Growth Market och sin egen webbplats för att snabbt kunna leverera information till aktiemarknaden. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden.



HANDEL

ALM Equity AB (publ) handlas på NASDAQ First North Growth Market från och med 8 juni 2012.

Kortnamn – stamaktier: ALM

Kortnamn – preferensaktier: ALM PREF

ALM Equitys företagsobligationer är noterade på NASDAQ Stockholm från 23 februari 2017 respektive 7 juni 2017

Kortnamn – obligation: ALME 102

Kortnamn – obligation: ALME 103



VIKTIG INFORMATION OM FIRST NORTH GROWTH MARKET

First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North Growth Market regleras av First North Growth Markets regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North Growth Market är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs.



CERTIFIED ADVISER

Certified Adviser för ALM Equity AB är:

Erik Penser Bank AB

Apelbergsgatan 27

Box 7405

103 91 Stockholm

www.penser.se

Telefon: +46-8-463 80 00





POLICYDOKUMENT

Bolagets styrelse har antagit följande policys avseende bolagsstyrning: finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, utdelningspolicy och jämställdhetsplan. Därutöver tar styrelsen årligen ställning till eventuella revideringar av instruktionen för den verkställande direktören och för ekonomisk rapportering samt styrelsens arbetsordning. Revidering av policys ska göras då så erfordras för att tillförsäkra att alla policys är aktuella och stödjer verksamhetens uppställda syften och mål.



INSIDERPOLICY

ALM Equitys insiderpolicy syftar till att ge riktlinjer för hur bolaget ska hantera insiderinformation så att bolaget, och bolagets medarbetare, inte gör sig skyldiga till överträdelser mot lagar och bestämmelser, regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden. Efterlevnad av dessa riktlinjer är av högsta vikt för att upprätthålla kapitalmarknadens och allmänhetens förtroende. Insiderpolicyn omfattar alla personer i ledande ställning, närstående till dessa och övriga personer som under rättats om att de omfattas av policyn. Samtliga medarbetare och konsulter har skyldighet att rapportera insiderinformation till ALM Equitys verkställande direktör.



FINANSPOLICY

Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i ALM Equity ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker ALM Equity får ta. Finanspolicyn fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. ALM Equitys koncernbolag omfattas av finanspolicyn.



UTDELNINGSPOLICY

ALM Equity är ett tillväxtbolag och har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Ambitionen är att varje år åtminstone föreslå utdelning på preferensaktierna.



INFORMATIONSPOLICY

ALM Equitys informationspolicy är framtagen för att uppfylla de krav som gäller för bolag noterade på NASDAQ First North Growth Market, Stockholm. Syftet med ALM Equitys informationspolicy är att tillförsäkra aktiemarknadens aktörer snabb, samtidig, korrekt, relevant och tillförlitlig information om bolaget. Informationspolicyn ska följas av samtliga anställda, styrelseledamöter och externt anlitade konsulter. Information till företagets omvärld ges främst i form av pressmeddelanden och ekonomiska rapporter.



LIKABEHANDLINGSPOLICY

Policyn för likabehandling syftar till att främja en jämställd personalpolitik och arbetsplats som präglas av mångfald. ALM Equitys målsättning är samtliga medarbetare ska ha samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom alla områden i arbetslivet. Arbetsförhållanden, utbildnings- och utvecklingsmöjligheter ska vara oberoende av kön och lönesättningen ska vara jämställd inom ALM Equity..



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE & LEDNING

Det föreligger inga intressekonflikter mellan styrelsen eller ledningen å ena sidan och bolaget å andra sidan. Styrelseledamöterna Gerard Versteegh, Johan Unger och Johan Wachtmeister är oberoende (enligt definitionen i svensk kod för bolagsstyrning), i förhållande till ALM Equity som bolag och större aktieägare. Styrelsens ordförande Maria Wideroth anses däremot vara beroende då bolag i vilket hon är delägare har bistått konsulttjänster till ALM Equitys dotter- och intressebolag under året och för det erhållit ersättning med 1 Mkr inklusive utlägg.



ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE & LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman den 13 juni 2019 beslutades att arvoden utgår med sammanlagt 180 000 kronor, fördelat med 60 000 kronor till styrelseordföranden och med 40 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i ALM Equity. Arbetande styrelseledamöter har rätt att fakturera styrelsearvode. Någon ersättning till styrelsen utöver styrelsearvode utgår ej. Arvodet till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Vid årsstämman den 13 juni 2019 beslutades att ersättning till VD och övriga personer i företagsledningen ska utgöras av fast lön, rörlig ersättning och övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Den rörliga ersättningen ska aldrig kunna överstiga sex månadslöner. Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningslön och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga tolv månadslöner. Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda, om inte särskilda skäl motiverar något annat. Styrelsen får frånga de av bolagsstämman fastställda riktlinjerna endast om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.



ALM Equity-aktien	80
Flerårsöversikt	82
Förvaltningsberättelse	83
Finansiella rapporter	86
Noter	94
Revisionsberättelse	141
Kalendarium	144
Kontaktinformation	144

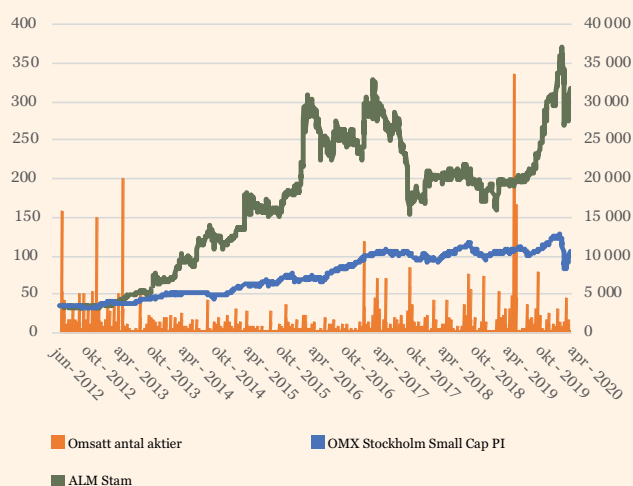


ALM EQUITY-AKTIE

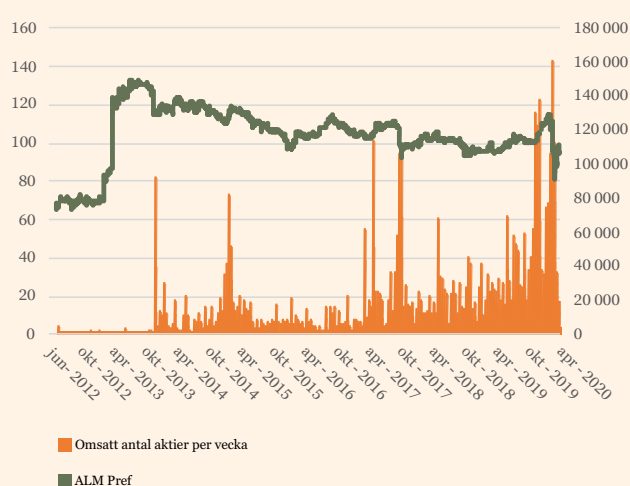
Aktiekapitalet i ALM Equity AB uppgår den 31 december 2019 till 199 728 750 kronor fördelat på 10 154 600 stamaktier och 9 818 275 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till tio röster och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämma. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten. Från och med den 8 juni 2012 är bolagets stam- och preferensaktier noterade på NASDAQ First North Growth Market.

Stängningsskurserna den 31 december 2019 var 310 kr/stamaktie resp. 107 kr/preferensaktie vilket innebär en uppgång för stamaktien under 2019 med 77 %. Räknat på slutkurserna har ALM Equity ett börsvärde per den 31 december på 4 198,5 Mkr. Totalt omsattes ALM-aktier på First North för cirka 540,5 Mkr under 2019. Direktavkastning på stamaktien bestod under 2019 av att för varje 100 stamaktie utdelades, genom fondemission, 1 preferensaktie. Utdelning på preferensaktien uppgår till 8,40 kr/år som betalas ut kvartalsvis.

Utveckling stamaktien från 8/6-12 till 20/4-20 *



Utveckling preferensaktien från 8/6-12 till 20/4-20**



* Den 16/12-13 omsattes en post på 600 000 aktier, vilken inte är inkluderat i omsättningen ovan.

** Grafen är justerad 2013 för omstrukturering av preferenskapitalet. Försäljningar av ett stort antal aktier på specifika dagar under mars, april & maj 2017 är exkluderade från diagrammet ovan.

AKTIEÄGARE PER 2019-12-31

	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Joakim Alm inkl. bolag, familj och försäkring	5 837 623	775 461	33,11%	53,12%
Kopparnäset AB	1 304 279	65 210	6,86%	11,77%
Dooba Investments Limited	990 494	125 984	5,59%	9,01%
Johan Wachtmeister inkl. bolag	760 783	41 082	4,01%	6,87%
John Rosén	523 433	132 815	3,29%	4,82%
Johan Unger och familj	151 360	12 523	0,82%	1,37%
Övriga aktieägare	586 628	8 665 200	46,32%	13,05%
Summa	10 154 600	9 818 275	100,00%	100,00%

UTDELNINGSPOLICY

ALM Equity är ett tillväxtbolag och har tills vidare för avsikt att huvudsakligen investera överlikviditet i verksamheten. Utdelningsförslag baseras på bolagets likviditet och bedömd framtida finansiell ställning med beaktande av rådande konjunktur. Ambitionen är att varje år åtminstone föreslå utdelning på preferensaktierna. För 2019 föreslår styrelsen utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom fondemission, vilket motsvarar ett värde på cirka 1,20 (1,20) kr kontant per stamaktie. Vidare föreslår styrelsen 8,40 kr (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING 10 ÅR

År	Transaktion	Förändring av antalet aktier	Förändring av stamaktie- kapital, kr	Totalt stamaktie- kapital, kr	Antal stam- aktier	Förändring av preferens- aktie- kapital, kr	Totalt preferens- aktie- kapital, kr	Antal preferen- aktier
2011	Fondemission preferensaktier	1 015 453	-	10 154 530	10 154 530	101 545 300	101 545 300	1 015 453
2013	Nyemission utjämning preferensaktier	3	-	-	-	30	101 545 330	1 015 456
2013	Nyemission utjämning stamaktier	70	700	10 155 230	10 154 600			
2013	Minskning preferensaktier	-253 864	-	-	-	-2 538 640	99 006 690	761 592
2013	Fondemission preferensaktier	50 773	-	-	-	507 730	99 514 420	812 365
2013	Nyemission preferensaktier	1 364 000	-	-	-	13 640 000	113 154 420	2 176 365
2014	Fondemission preferensaktier	50 773	-	-	-	507 730	113 662 150	2 227 138
2014	Nyemission preferensaktier	273 000	-	-	-	2 730 000	116 392 150	2 500 138
2014	Nyemission preferensaktier	545 455	-	-	-	5 454 550	121 846 700	3 045 593
2015	Fondemission preferensaktier	101 546	-	-	-	1 015 460	122 862 160	3 147 139
2015	Nyemission preferensaktier	280 000	-	-	-	2 800 000	125 662 160	3 427 139
2016	Fondemission preferensaktier	101 546	-	-	-	1 015 460	126 677 620	3 528 685
2017	Nyemission preferensaktier	2 341 144	-	-	-	23 411 440	150 089 060	5 869 829
2017	Nyemission preferensaktier	150 660	-	-	-	1 506 600	151 595 660	6 020 489
2017	Fondemission preferensaktier	101 546	-	-	-	1 015 460	152 611 120	6 122 035
2017	Nyemission preferensaktier	182 874	-	-	-	1 828 740	154 439 860	6 304 909
2017	Nyemission preferensaktier	18 365	-	-	-	183 650	154 623 510	6 323 274
2017	Nyemission preferensaktier	1 798 761	-	-	-	17 987 610	172 611 120	8 122 035
2018	Fondemission preferensaktier	101 546	-	-	-	1 015 460	173 626 580	8 223 581
2019	Fondemission preferensaktier	101 546	-	-	-	1 015 460	176 714 260	8 532 349
2019	Nyemission preferensaktier	1 285 926	-	-	-	12 859 260	189 573 520	9 818 275

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Omsättning (Mkr)	1 681	2 314	2 080	694	1 701
Rörelseresultat (Mkr)	139	106	248	63	210
Årets resultat (Mkr)	434	5	179	33	236
Rörelsemarginal (%)	8%	5%	12%	9%	12%
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	19,79	-5,24	3,70	1,96	7,59
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	19,79	-5,24	3,70	1,96	7,59
Likvida medel (Mkr)	699	390	609	539	220
Eget Kapital (Mkr)	3 310	2 138	2 208	863	766
Balansomslutning	8 502	6 972	6 807	3 712	2 247
Soliditet (%)	39%	31%	32%	23%	34%
Avkastning på eget kapital (%)	10%	-4%	3%	3%	14%
Eget kapital per stamaktie (kr)	97,91	34,46	44,74	20,10	18,27
Eget kapital per preferensaktie (kr)	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
VERKSAMHETEN*					
Antal enheter i tillgångsportföljen	13 502	11 837	10 510	8 295	6 964
Antal produktionsstartade enheter	467	100	546	786	503
Antal enheter i produktion	881	1 318	1 707	1 204	718
Antal sålda enheter till marknaden	69	47	545	263	951
Antal sålda enheter till förvaltning	908	244	-	-	-
Försäljningsgrad i produktion (%)	82%	84%	82%	89%	82%
Antal enheter levererade till marknaden	295	419	510	156	307
Antal enheter levererade till förvaltning	557	-	-	140	221
Antal enheter i förvaltning	945	387	361	361	221

*Alla enheter är angivna inklusive delägarskap

DEFINITIONER OCH NYCKELTAL

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel av det egna kapitalet.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kronor per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning.

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.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av balansomslutningen.

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

ALM Equitys andel

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för ALM Equity AB (publ), organisationsnummer 556549-1650, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2019.

VERKSAMHETEN

BESKRIVNING AV ALM EQUITY AB:S VERKSAMHET

ALM Equity AB (publ) är moderbolag i en fastighetskoncern strukturerad i fem affärsområden verksamma inom följande delar av fastighetsbranschen: förvaltning, projektutveckling, entreprenad, finansiering och digitala tjänster. Varje affärsområde är fristående från de andra och driver respektive verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt inom egen bolagsstruktur och med egen 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.

SEGMENTSREDOVISNING = AFFÄRSOMRÅDEN

Under räkenskapsår 2019 har affärsområdena redovisats separat och utgjort ALM Equitys segmentsredovisning. Under 2019 har inga jämförelsesiffror redovisats per affärsområde då ALM Equity under 2018 både i redovisning och uppföljning utgick från det då gällande kärnsegmentet Bostadsutveckling. En retroaktiv fördelning bedöms inte ge en rättvisande jämförbarhet och är därmed inte en väsentlig del för uppföljning och rapportering.

TILLGÅNGSPORTFÖLJEN

ALM Equitys portfölj delas in i tre huvudkategorier; förvaltningsportfölj, byggrättsportfölj och entreprenadportfölj. Nedan följer information och årets utveckling inom respektive kategori.

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJEN

Förvaltningsportföljen är hänförlig till affärsområde Förvaltning och fördelar sig i tre delar. Förvaltningsobjekt vilket innefattar de färdigställda och tillträdna fastigheterna total 557 (0) enheter som i balansräkningen återfinns på förvaltningsfastigheter värder till 1,5 Mdkr och har ett beräknat årligt driftnetto om 73 Mkr.

Den andra delen innefattar de avtalade förvaltningsfastigheterna som är under produktion omfattande 635 (66) enheter och den tredje de avtalade men ej produktionsstartade omfattande 2 453 enheter där båda delar återfinns i balansräkningen under förvaltningsfastigheter under uppförande. Dessa bedöms tillföra ett värde om 6,2 Mdkr och ett beräknat årligt driftnetto om 278 Mkr.

Mer om information om förvaltningsfastigheterna återfinns under not 19 och 20.

Förändringar i förvaltningsportföljen under året:

Tillträtt och driftsatt totalt 557 (0) enheter, samtliga levererade från affärsområde Projektutveckling.

Avtalad mellan affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning att producera ytterligare 2 215 (766) enheter till förvaltning.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

Denna portfölj är hänförlig till verksamheten under affärsområde Projektutveckling och består av tre delar; pågående produktion, färdiga byggrätter och planerade byggrätter. Totalt består portföljen av 13 502 (11 298) enheter fördelat på 541 246 (543 445) kvm varav 186 558 (234 490) kvm avser markanvisningar eller förvärv som ej tillträtts ännu. Projekt under produktion för privata marknaden återfinns i balansräkningen under pågående arbeten medan projekt sålda till affärsområde förvaltning inkluderas under posten förvaltningsfastigheter under uppföranden tillsammans med även de ej produktionsstartade projekten som är avtalade med affärsområde Förvaltning. Byggrättsportföljen har i anslutning till årsbokslutet marknadsvärderats vilken visade på ett bedömt övervärde om cirka 2,5 Mdkr.

Förändringar i byggrättsportföljen under året:

Tre vunna markanvisningar utökade portföljen med 1 136 enheter.

Fem projekt har byggstartats om 467 (100) enheter motsvarande 14 728 (3 857) kvm.

ENTREPRENADPORTFÖLJEN

Entreprenadportföljen är hänförlig till affärsområde Entreprenads verksamhet och innefattar samtliga avtalade entreprenadavtal som affärsområdets bolag 2xA Entreprenad har ingått. Vid årsskiftet innefattade den sex pågående entreprenader omfattande 533 enheter och fyra avtalade entreprenader omfattande 647 enheter med villkor om lagakraftvunna bygglov och finansiering. Totalt omfattar det 17 104 (2 378) kvm.

Utöver den aktuella entreprenadportföljen ansvarar affärsområdet för garantiåtaganden i upp till 10 år och innefattar även tidigare genomförda entreprenader från Småa ABs produktion, totalt ligger det per årsskiftet 45 entreprenader inom spannet för garantitid. Det finns totalt garantiavsättningar på 20 Mkr där bedömning av avsättningens storlek sker löpande.

Förändringar i produktionsportföljen under året:

467 (66) enheter byggstartades och inga enheter färdigställdes och överlämnades till den externa marknaden.

EKONOMI

ALM Equity har beslutat att anpassa sina redovisningsprinciper avseende konsolidering av bostadsrättsföreningarna, vilket medför att tidpunkten förändras för när projektintäkter och projektkostnader ska avräknas. Till följd av detta konsolideras även förvaltningskoncernerna som tidigare redovisats som övriga onoterade aktieinnehav. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se not 36 för information om omräkningseffekterna.

RESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI-DECEMBER 2019
Nettoomsättningen uppgick för året till 1 681 (2 314) Mkr med ett rörelseresultat om 139 (106) Mkr motsvarande en rörelsemarginal på 8 (5) procent. Resultatet för perioden uppgick till 434 (5) Mkr och innefattar en orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter under uppförande om 271 (0) Mkr hänförligt till affärsområde Projektutveckling och 120 (0) Mkr hänförliga till affärsområde Förvaltning, se mer information i noterna 1, 19 och 20.

BALANSRÄKNINGEN ENLIGT IFRS PER DEN 31 DECEMBER 2019

Balansomslutningen uppgick till 8 502 (6 972) Mkr varav de väsentligaste posterna på tillgångssidan är förvaltningsfastigheter 1 508 (0), förvaltningsfastigheter under uppförande 1 602 (1 212), exploateringsfastigheter 2 807 (3 564) Mkr och pågående bostadsprojekt 726 (1 009) Mkr. På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 4 226 (3 979) Mkr varav obligationslånen uppgick till 1 076 (1 076) Mkr. Under första kvartalet 2019 klassificerades 476 Mkr netto av första obligationslånet som kortfristigt. Detta obligationslån har återbetalts i mars 2020.

Det egna kapitalet uppgick till 3 310 (2 138) Mkr vid årets slut, motsvarande en soliditet på 39 (31) procent. Externa tillskottskapital inom affärsområde Projektutveckling uppgick vid periodens slut till totalt 1 872 Mkr, dessa återbetalas vid projektens avslut, om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. Externa tillskottskapital inom affärsområde Förvaltning uppgick vid periodens slut till totalt 413 Mkr, dessa återbetalas vid positiva kapitalflöden från förvaltningsfastigheterna. Återbetalningen av dessa reduceras vid underskott i samband med en eventuell avyttring av förvaltningsfastigheter.

LIKVIDITET, KASSAFLÖDE OCH FINANSIERING

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 699 (390) Mkr. Kassaflödet för året var 309 (-219) Mkr. Finansiering av verksamheten sker främst genom lån från banker och institutioner, byggnadskreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital. Finansieringen baseras på framtagna förvärvs-, förvaltnings- och projektkalkyler. Likviditetsflödet inom ALM Equity innefattar en rad transaktioner varav en del sker mer stötvis, vilket kan få stor effekt enskilda kvartal. Vid perioder av överlikviditet investeras likviditet i projekt eller ersätter banklån, medel som kan omvandlas till likviditet om det dyker upp andra möjliga investeringar som ger bättre avkastning.

Mer information om finansiering, räntor, finansiella risker och närmare beskrivning av räntederivat och obligationslån återfinns under noterna 27 och 28.

MODERBOLAGET

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för året uppgick till -118 (258) och bolaget förfogade vid periodens slut över 453 (131) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid årets slut till 1 272 (503) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 175 (1 221) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 51 (52) procent.

UTDELNING

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier, genom fondemission. Värdet av denna utdelning baserat på inlösenvärdet av en preferensaktie motsvarar 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med 2,10 (2,10) kr.

HÅLLBARHETSRAPPORT

ALM Equitys hållbarhetsstrategi pågår kontinuerligt och omfattar alla delar av verksamheten. Hållbarhetsarbetet omfattar det ekonomiska, sociala och miljömässiga ansvaret, där målsättningen är att ständigt eftersträva en god balans mellan dessa. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har ALM Equity AB (publ) valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 42-53.

STYRELSENS ARBETE

ALM Equity AB fastställer årligen en arbetsordning för styrelsen och en VD-instruktion. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens åligganden, ansvarsfördelning, mötesplan och vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Bolaget har under året hållit 11 styrelsemöten där framförallt rapporter till marknaden, affärsläget i projekten och större investeringsbeslut behandlats. Därutöver har styrelseledamöterna haft löpande kontakter med bolagets VD.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

ALM Equity AB:s verksamhet påverkas till stor del av externa omvärldsfaktorer som bolaget inte kan påverka på egen hand. Löpande sker en omvärldsbevakning av beteenden, trender, lagar och regler med mera för att kunna möta nya förutsättningar. När omvärlden förändras blir vinnarna de som är anpassningsbara och kan hantera de risker och möjligheter som uppstår. ALM Equity anser att organisationen har en god kapacitet att anpassa sig till omvärldsförändringar.

Affärsmodell och interna processer för att genomföra affärer är av stor vikt för långsiktig framgång. Det finns en riskmedvetenhet som genomsyrar hela verksamheten och alltid är en del i beslutsfattande på alla nivåer i koncernen.

Affärsmodell och rutiner för uppföljning av affärsområdets olika verksamheter är utformade för att identifiera och minimera operativa risker i verksamheten, samtidigt som förändringar i omvärlden bevakas. De mest väsentliga risker som koncernen identifierat finns beskrivna i avsnittet om Risker och Riskhantering på sidorna 54-63.

Under 2016 och 2017 emitterade moderbolaget 600 Mkr + 600 Mkr i obligationslån (varav 124 Mkr är återköpt) till en rörlig ränta om STIBOR 3m (räntegolv på 0 procent om STIBOR är negativ) + 6,75 procent respektive STIBOR 3m + 7,5 procent, vilket ökar refinansierings-/likviditetsrisken i bolaget. Obligationslånet upptaget 2016 om 476 Mkr netto amorterades i helhet under mars 2020 med internt genererade medel.

Den pågående pandemin Covid19s slutliga effekter på världsekonomin, omvärlden och den egna verksamheten är svåra att bedöma. Det kommer påverka alla på ett eller annat sätt. ALM Equitys effekter i det korta perspektivet bedöms vara begränsade. I det långa perspektivet är det svårt att förutse påverkan på samhälle och ekonomi samt vilka följd effekter detta i sin tur får för ALM Equity. Utifrån en riskbedömning så finns en potentiell påverkan på följande områden:

- Personal och produktivitet
- Underleverantörens produktivitet, resurstillgång och den påverkan det skulle kunna få på leveranser och möjligheter att fullfölja sina åtaganden inom avtalade tidsramar.
- Kunder- och hyresgästers möjligheter att fullfölja sina åtaganden.
- Tillgång och prissättning av externt kapital
- Marknadsläget och dess inverkan på värderingen av fastigheter.

För mer info om hur Covid 19 kan tänkas påverka ALM Equity finns på sidorna 62-63.

TVISTER

ALM Equity har inga pågående tvister av materiell eller finansiell betydelse.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

MODERBOLAG

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	1 091 874 888
Årets resultat	-117 024 100
	974 850 788

*Disponeras på följande sätt:**

Till stamaktieägarna utdelas	-
Till nuvarande preferensaktier utdelas	82 473 510
Till preferensaktier emitterade genom fondemission utdelas*	852 986
I ny räkning överföres	891 524 292
	974 850 788

**Enligt styrelsens förslag till årsstämman.*

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (MKR)

	Noter	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Nettoomsättning	3, 4, 6,8	1 681	2 314
Produktions- och driftskostnader	3, 6	-1 394	-2 062
Bruttoresultat		287	252
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 5,6, 7, 9	-143	-145
Resultat från andelar enligt kapitalandelsmetoden		-5	-1
Rörelseresultat		139	106
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	3, 11	5	10
Finansiella kostnader	3, 12	-130	-103
Resultat efter finansiella poster		14	13
Orealiserade värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	3, 13	7	3
Orealiserade värdeförändringar andelar i bostadsrättslokaler	3, 18	20	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3, 19	120	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	3, 20	271	-
Resultat före skatt		432	16
Skatt	3, 15	2	-11
ÅRETS RESULTAT		434	5
<i>Övrigt totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat		-	-
Årets övriga totalresultat efter skatt		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	3	434	5
Årets resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		278	16
Innehav utan bestämmande inflytande		156	-11
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		278	16
Innehav utan bestämmande inflytande		156	-11
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	16	19,79	-5,24
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	16	19,79	-5,24

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (MKR)

TILLGÅNGAR	Noter	2019-12-31	2018-12-31	2018-01-01
Anläggningstillgångar				
Maskiner och inventarier	17	16	6	14
Förvaltningsfastigheter	19	1 508	-	-
Förvaltningsfastigheter under uppförande	20	1 602	1 212	771
Andelar i bostadsrättslokaler	18, 27, 28	42	-	-
Nyttjanderättstillgångar	9	177	-	-
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	21	10	19	34
Uppskjuten skattefordran	16	4	4	5
Summa anläggningstillgångar		3 359	1 241	824
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	23	2 807	3 564	3 272
Pågående bostadsprojekt	24	726	1 009	1 394
Andelar i bostads- och äganderätter		337	366	87
Kundfordringar	27, 28	49	112	97
Fordran andelar enligt kapitalandelsmetoden	26, 27, 28	-	-	7
Aktuell skattefordran		-	-	27
Övriga kortfristiga fordringar	21,27,28	461	228	321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26,27,28	64	61	139
Övriga kortfristiga placeringar	27, 8	-	1	30
Likvida medel	27, 29	699	390	609
Summa omsättningstillgångar		5 143	5 731	5 983
SUMMA TILLGÅNGAR		8 502	6 972	6 807
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	31			
Aktiekapital		200	184	183
Övrigt tillskjutet kapital		1 608	986	1 006
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		385	184	258
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 193	1 354	1 447
Innehav utan bestämmande inflytande		1 117	784	762
Summa eget kapital		3 310	2 138	2 209
Långfristiga skulder	27, 28, 35			
Långfristiga räntebärande skulder		1 864	1 076	1 087
Derivatinstrument		15	22	26
Leasingskuld		176	-	-
Uppskjuten skatteskuld	15	178	181	172
Övriga avsättningar		20	11	26
Summa långfristiga skulder		2 253	1 290	1 311
Kortfristiga skulder	27, 28, 35			
Räntebärande obligationslån		476	-	-
Skuld till kreditinstitut		1 596	2 409	2 387
Räntebärande projektfinansiering		290	494	126
Leverantörsskulder		72	129	185
Aktuell skatteskuld		16	79	70
Övriga kortfristiga skulder		245	283	407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	244	150	112
Summa kortfristiga skulder		2 939	3 544	3 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 502	6 972	6 807

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL (MKR)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat				
Ingående eget kapital 2018-01-01	183	1 006	-	258	1 447	762	2 209	
Årets resultat	-	-	-	16	16	-11	5	
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-	
Årets totalresultat	-	-	-	16	16	-11	5	
<i>Transaktioner med ägare:</i>								
Lämnad utdelning	-	-	-	-69	-69	-	-69	
Fondemission/ inlösen preferensaktier	1	-	-	-1	-	-	-	
Ovillkorade aktieägartillskott	-	188	-	-	188	115	303	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	-	-208	-	-20	-228	-82	-310	
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>1</i>	<i>-20</i>	<i>-</i>	<i>-90</i>	<i>-109</i>	<i>33</i>	<i>-76</i>	
Utgående eget kapital 2018-12-31	184	986	-	184	1 354	784	2 138	
Ingående eget kapital 2019-01-01	184	986	-	184	1 354	784	2 138	
Årets resultat	-	-	-	278	278	156	434	
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-	
Årets totalresultat	-	-	-	278	278	156	434	
<i>Transaktioner med ägare:</i>								
Lämnad utdelning	-	-	-	-77	-77	-	-77	
Fondemission/ inlösen preferensaktier	1	-	-	-1	-	-	-	
Nyemission	15	133	-	-	148	-	148	
Ovillkorade aktieägartillskott	-	473	-	-	473	481	954	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	-	16	-	1	17	-304	-287	
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>16</i>	<i>622</i>	<i>-</i>	<i>-77</i>	<i>561</i>	<i>177</i>	<i>738</i>	
Utgående eget kapital 2019-12-31	200	1 608	-	385	2 193	1 117	3 310	

*Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande består främst av utdelningar i samband med avslut av projekt.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (MKR)

	Noter	2019-12-31	2018-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		139	106
Justering ej kassaflödespåverkande poster	33	39	18
Erhållen ränta		5	10
Erlagd ränta		-130	-102
Betald skatt		-68	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-15	30
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		757	-178
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		280	224
Ökning/minskning andelar i bostads- och äganderätter		29	-279
Ökning/minskning rörelsefordringar		-172	286
Ökning/minskning rörelseskulder		-167	-163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		712	-80
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 778	-451
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-10	-
Avyttring materiella anläggningstillgångar		84	8
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		213	57
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 491	-386
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader		148	-
Upptagna lån		1 917	1 354
Amortering lån		-1 670	-975
Externa aktieägartillskott		888	-24
Utdelningar från kapitalandel Joint venture		6	9
Utbetald utdelning stamaktieägare		-	-
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-74	-67
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-127	-50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 088	247
Årets kassaflöde		309	-219
Likvida medel vid årets början		390	609
Likvida medel vid årets slut		699	390

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (MKR)

	Noter	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Nettoomsättning		-	-
Produktions- och driftskostnader		-	-
Bruttoresultat		-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-20	-31
Övriga rörelseintäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-	-
Rörelseresultat		-20	-31
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag	10	-35	348
Övriga ränteintäkter och liknande poster	11	1	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-78	-76
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-112</i>	<i>286</i>
Resultat efter finansiella poster		-132	255
Bokslutsdispositioner	14	14	3
Skatt på årets resultat	15	-	-
ÅRETS RESULTAT		-118	258

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (MKR)

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Årets resultat	-118	258
Övrigt totalresultat	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	-118	258

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (MKR)

TILLGÅNGAR	Noter	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag		-	-
Andelar i koncernföretag	22	50	5
		50	5
Summa anläggningstillgångar		50	5
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	34	1 792	2 170
Övriga kortfristiga fordringar	26	5	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	7	12
		1 804	2 210
Kassa och bank	30	453	131
Summa omsättningstillgångar		2 257	2 341
SUMMA TILLGÅNGAR		2 307	2 346
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	31, 37		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (10 154 600 aktier)		10	10
Preferenskapital (9 818 275 aktier)		190	174
		200	184
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 092	779
Årets resultat		-117	258
		975	1 037
Summa eget kapital moderbolaget		1 175	1 221
Långfristiga skulder			
Obligationslån	27,28,35	600	1 076
		600	1 076
Kortfristiga skulder	27,28,35		
Obligationslån		476	-
Leverantörsskulder		1	-
Skuld till koncernföretag	34	27	9
Övriga skulder		20	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	8	21
		532	49
Summa skulder		1 132	1 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 307	2 346

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR ÖVER MODERBOLAGETS EGET KAPITAL (MKR)

	Aktie- kapital	Preferens- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2018-01-01	10	173	732	117	1 032
Omföring resultat föregående år	-	-	117	-117	-
Årets resultat	-	-	-	258	258
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	117	141	258
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Fondemission/inlösen preferensaktier	-	1	-1	-	-
Lämnad utdelning	-	-	-69	-	-69
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-</i>	<i>1</i>	<i>-70</i>	<i>-</i>	<i>-69</i>
Utgående eget kapital 2018-12-31	10	174	779	258	1 221
Ingående eget kapital 2019-01-01	10	174	779	258	1 221
Omföring resultat föregående år	-	-	258	-258	-
Årets resultat	-	-	-	-117	-117
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	258	-375	-117
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Fondemission/inlösen preferensaktier	-	1	-1	-	-
Nyemission	-	15	133	-	148
Lämnad utdelning	-	-	-77	-	-77
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-</i>	<i>16</i>	<i>55</i>	<i>-</i>	<i>71</i>
Utgående eget kapital 2019-12-31	10	190	1 092	-117	1 175

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (MKR)

	Noter	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		-20	-31
Justering ej kassaflödespåverkande poster	33	-2	-2
Resultat dotterbolag		-	375
Erhållen ränta		1	12
Erlagd ränta		-70	-69
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-91	285
Ökning/minskning rörelsefordringar		406	-1 487
Ökning/minskning rörelseskulder		7	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		322	-1 211
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av koncernbolag och intressebolag		-23	-1
Avyttring av koncernbolag och intressebolag		248	1 244
Mottagna koncernbidrag och aktieägartillskott		59	19
Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott		-358	-152
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74	1 110
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader		148	-
Lämnad utdelning		-74	-67
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		74	-67
Årets kassaflöde		322	-168
Likvida medel vid årets början		131	299
Likvida medel vid årets slut		453	131

NOTER (MKR)

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget ALM Equity AB, organisationsnummer 556549-1650 och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

Styrelsen har den 30 april 2020 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 28 maj 2020.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Därtill tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för koncernens bolag.

VÄRDERINGSGRUNDER

Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

VALUTA

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal (Mkr).

JUSTERING AV TIDIGARE TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

ALM Equity beslutade i enlighet med pressmeddelande den 24 februari 2020, att anpassa sina redovisningsprinciper avseende konsolidering av bostadsrättsföreningar vilket även medför att tidpunkten förändras för när projektintäkter och projektkostnader ska redovisas. Till följd av detta konsolideras även förvaltningskoncernerna som tidigare redovisats som övriga onoterade aktieinnehav. Den ändrade tillämpningen genomfördes i samband med bokslutskommuniké för 2019 och räkenskaperna har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se not 3 för information om omräkningseffekterna.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA ELLER ÄNDRADE IFRS

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som tillämpats från och med 1 januari 2019. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2019 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

IFRS 16 Leasingavtal

Från och med 1 januari 2019 har IFRS 16 Leasingavtal ersatt tidigare standard IAS 17 Leasingavtal och tillhörande tolkningar. Vid övergången till IFRS 16 har koncernen tillämpat den förenklade övergångsmetoden, vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte har räknats om. Leasingskulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgick för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingskulden justerat för förutbetalda eller upplupna leasingavgifter redovisade i rapporten över finansiell ställning vid första tillämpningsdagen. Övergången till IFRS 16 medförde ingen effekt på eget kapital.

IFRS 16 tillämpades vid övergången endast på de avtal som ansågs innehålla ett leasingavtal under IAS 17 och IFRIC 4. Samtliga återstående leasingavgifter hänförliga till operationella leasingavtal har nuvärdesberäknats med koncernens marginella låneränta.

NOT 1 FORTS

Vid övergång till IFRS 16 klassificerades leasingavtal med en kvarvarande löptid understigande 12 månader som korttidsleasingavtal i enlighet med lätttnadsregeln vid övergången. Leasingbetalningar kopplade till sådana avtal kostnadsfördes.

Koncernens leasingportfölj består av tomträtter, lokaler och fordon, vilka utgör de klasser av underliggande tillgångar som koncernen presenterar befintliga leasingavtal inom.

Vid övergång till IFRS 16 ökade koncernens balansomslutning med 195 Mkr genom inkluderandet av nyttjanderättstillgångar och leasingkulder, se övergångstabell nedan. Leasingavgiften fördelas mellan amortering på leasingkulden och betalning av ränta, förutom för tomträttsavtal där hela leasingavgiften utgör räntebetalningar. Leasingavgiften som under IAS 17 har redovisats i rörelseresultatet i resultaträkningen ersätts av avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna samt ränta på leasingkulden.

Koncernen tillämpar lätttnadsreglerna i standarden och kostnadsför löpande leasingavtal understigande 12 månader (korttidsleasingavtal) och avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde.

AVSTÄMNING OPERATIONELLA LEASINGÅTAGANDEN (MKR)

Åtaganden för operationella leasingavtal 2018-12-31	32
Avgår leasingavtal för vilka följande lätttnadsregler tillämpas	
Korttidsleasingavtal	-2
Leasingavtal av lågt värde	-4
Åtagande efter diskontering med koncernens marginella låneränta, 4%	23
Tillkommande tomträttsavtal per 2018-12-31	172
Redovisad leasingkuld per 1 januari 2019	195
Varav:	
Kortfristiga leasingkulder	12
Långfristiga leasingkulder	183

Eftersom den förenklade övergångsmetoden tillämpades redovisades nyttjanderättstillgångarna till ett belopp motsvarande leasingkulden justerat för förutbetalda leasingavgifter vid övergången enligt nedan fördelning.

Nyttjanderättstillgångar per underliggande klass per 1 januari 2019

Tomträtter	172
Lokaler	18
Fordon	5
Summa nyttjanderättstillgångar	195

För mer information kring koncernens leasingavtal se not 8 och 9.

NYA ELLER ÄNDRADE IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

IFRS 3 Rörelseförvärv

Definitionen av en rörelse i IFRS 3 Rörelseförvärv har uppdaterats. Den nya definitionen innebär att ett förvärv ska klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser "Input" och en betydande "substantive" process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". En rörelse behöver inte innehålla alla resurser och alla processer som behövs för skapa avkastning men måste ha förmåga att väsentligt bidra till att generera avkastning. Detta kan jämföras med tidigare kravet att ha en förmåga att skapa avkastning.

Uppdateringen av IFRS 3 innebär att företag kan välja att utföra ett "concentration test" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning behöver göras. Företaget kan välja att tillämpa koncentrations-testet eller inte för varje transaktion. Testet ger däremot aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Om den förenklade bedömningen som görs genom testet indikerar

NOT 1 FORTS

på att hela ("substantially all") det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste en detaljerad bedömning utföras i enlighet med kraven i IFRS 3. Nedan redogörs för ALM Equitys bedömning kring hur ändringen kommer att påverka koncernen då den antas.

Efter att uppdateringen av IFRS 3 har antagits av EU avser ALM Equity att vid varje förvärv tillämpa det så kallade "concentration test" vilket innebär att ALM Equity gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att det verkliga värdet i allt väsentligt hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer ALM Equity att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Vad som utgör i allt väsentligt det verkliga värdet bedöms från fall till fall.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som har trätt i kraft under året, har haft någon väsentlig inverkan på koncernen. Inga nya eller ändrade IFRS har förändrats.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Bolaget har dock klassificerat samtliga skulder hänförliga till affärsområde Projektutveckling som kortfristiga då de avser projektfinansiering under begränsad tid. Klassificeringen görs på grund av att dessa skulder förväntas regleras inom koncernens normala verksamhetscykel. Se mer information under not 28 Finansiella risker.

KONSOLIDERING

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ALM Equity AB:s bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett bolag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i bolaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas den direkt i årets resultat.

Dotterbolags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Då förvärv av dotterbolag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften istället på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen. Ytterligare en skillnad är att transaktionsutgifter redovisas som en del av anskaffningsutgiften i ett tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

NOT 1 FORTS

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressebolag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Intressebolag

Andelar i företag över vilka koncernen har ett betydande inflytande klassificeras som intressebolag och redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Enligt denna redovisas ett innehav inledningsvis till anskaffningsvärde, det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta ägarföretagets andel av investeringsobjektets resultat efter förvärvstidpunkten.

Förvärv /avyttring från/till innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, det vill säga mellan moderbolagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

VALUTAOMRÄKNING

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

INTÄKTER

Koncernens intäkter genereras från hyresintäkter hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter och projektintäkter hänförliga till försäljning bostäder, framförallt i form av bostadsrätter via bostadsrättsförening.

Hyresintäkter

ALM Equity är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut fastigheter till främst företagskunder. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då ALM Equity bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med ägandet av fastigheterna. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över avtalsperioden.

Projektintäkter

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från företagets ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som företaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. För att koncernen ska kunna redovisa intäkter från avtal med kunder analyseras varje kundavtal i enlighet med den femstegsmodell som återfinns i standarden:

- **Steg 1:** Identifiera ett avtal mellan minst två parter där det finns en rättighet och ett åtagande.
- **Steg 2:** Identifiera de olika åtagandena. Ett avtal innehåller löften om att överföra varor eller tjänster till kunden (prestationsåtaganden). Alla åtaganden som till karaktär kan särskiljas och är särskiljbara inom ramen för avtalet ska redovisas separat.
- **Steg 3:** Fastställa transaktionspriset. Transaktionspriset är det ersättningsbelopp som företaget förväntas erhålla i utbyte mot de utlovande varorna eller tjänsterna. Transaktionspriset ska justeras för rörliga delar, exempelvis eventuella rabatter.
- **Steg 4:** Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena. Vanligen kan företaget fördela transaktionspriset på varje enskild vara eller tjänst baserat på ett fristående försäljningspris.
- **Steg 5:** Uppfyllande av prestationsåtagandena och redovisning av intäkt, antingen över tid eller vid en tidpunkt beroende på karaktären på prestationsåtagandet. Det belopp som redovisas som intäkt är det belopp som företaget tidigare har fördelat till det aktuella prestationsåtagandet.

NOT 1 FORTS

Koncernens projektintäkter hänförs från utveckling och försäljning av nya bostäder och kunderna utgörs i huvudsak av privatpersoner. Försäljningen av bostäder sker genom bostadsrättsföreningar vilka ALM Equity har bedömt utgöra föremål för konsolidering då koncernen innehar ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna (se not 2). I avtalen med kunder återfinns normalt endast ett prestationsåtagande, att överlämna en inflyttningsklar bostad. Transaktionspriset är i allt väsentligt ett fast pris. Kontrollen över bostaden anses övergå till kund vid en tidpunkt vilket motsvarar tidpunkten för bostadsrättsköparens tillträde till bostaden.

LEASING

Vid ingåendet av ett avtal fastställer ALM Equity om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

ALM Equity tillämpar lätttnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

Tomträtter

ALM Equity innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas initialt i enlighet med IFRS 16, vilket innebär att de återstående leasingbetalningarna (avgälden) diskonteras över den eviga leasingperioden.

Vid efterföljande värdering amorteras inte leasingkulden, istället redovisas leasingbetalningarna i sin helhet som räntekostnader. Vid omförhandling av avgälden omvärderas leasingkulden baserat på den ändrade avgälden, då omförhandlingen anses återspegla förändrade hyresnivåer på marknaden.

Övriga leasingkulder

Vid inledningsdatumet för övriga leasingavtal redovisas en leasingkund motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte betalats vid denna tidpunkt. Dessa leasingkulder redovisas separat från övriga kulder i rapporten över finansiell ställning.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om ALM Equity är rimligt säkra på att nyttja optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning, om ALM Equity är rimligt säker på att utnyttja dessa optioner. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas. I övriga fall används den marginella upplåningsräntan för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingkulden för att återspegla räntan på leasingkulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingkulden till följd av avtalsmodificeringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Övriga nyttjanderättstillgångar

ALM Equity redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i rapporten över finansiell ställning.

Nyttjanderättstillgångar för övriga leasingavtal värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingkulden. Anskaffningsvärdet inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingkulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskotts betalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament, samt en uppskattning av Förutsatt att ALM Equity inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortaste av leasingperioden och nyttjandeperioden.

NOT 1 FORTS

Redovisningsprinciper för jämförelseåret

Till och med räkenskapsåret 2018 har ALM Equity tillämpat IAS 17 Leasingavtal. Under den tidigare standarden klassificerades leasingavtal där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägandet behålls av leasegivaren som operationell leasing. Betalningar som gjordes under leasingperioden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Koncernen hade inte några väsentliga finansiella leasingåtaganden.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs i den period när de anställda utför tjänsterna.

Pensioner

I koncernen finns framförallt avgiftsbestämda pensionsplaner vilka klassificeras som planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Ett av dotterblagen omfattas av kollektivavtal där det finns ITP-planer innefattande både avgiftsbestämda delar i ITP 1 och förmånsbestämda pensionsplaner i ITP 2.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteutgifter och vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet som redovisas på separata rader i finansnettot. Ränteutgifter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet som redovisas separata rader i finansnettot. Räntekostnader på lån redovisas enligt effektivräntemetoden.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

NOT 1 FORTS

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

RESULTAT PER STAMAKTIE

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier under året.

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att nettoresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras, i tillämpliga fall justerat, med summan av det viktade genomsnittliga antalet

stamaktier och potentiella stamaktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

TILLKOMMANDE UTGIFTER

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Maskiner och inventarier 5 år
- Hyresgäst Anpassningar utifrån löptiden på underliggande hyresavtal

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på

NOT 1 FORTS

tillgångssidan kundfordringar, andelar i bostadsrättslokaler för förvaltning, övriga kortfristiga fordringar och placeringar, likvida medel samt derivat med positivt verkligt värde. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder samt derivat med negativt verkligt värde. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Verkligt värde via resultatet är de skuldinstrument som inte är värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Finansiella instrument i denna kategori redovisas initialt till verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet.

Eget kapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 27.

NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller eget kapital-instrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället.

Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. Denna metod tillämpas för finansiella tillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet samt för förväntade kreditförluster relaterade till finansiella garantiavtal. Dessa består av borgensförbindelser som företaget har till förmån för lån upptagna av bostadsrättsföreningar vid finansiering av entreprenaden.

Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter avser de fastigheter som tillträtts, ägs och förvaltas helt eller delvis av koncernens affärsområde Förvaltning. Det är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och dess värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS 40. Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdemetoden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Värdering sker genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningsfastigheten avyttras på en öppen marknad.

NOT 1 FORTS

Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiseras vid försäljning. Per 2019-12-31 har värderingarna utförts av JLL.

Förvaltningsfastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter under uppförande avser de fastigheter inom affärsområde Projektutveckling som utvecklas ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning.

En fastighet kategoriseras som förvaltningsfastighet under uppförande från den tidpunkt då affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning beslutat att driva projektet ämnat för den interna förvaltningen.

Dessa bedöms inte initialt kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt utan värderas under utvecklingen av fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad. När nödvändiga kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i skeden som föregår byggstart. De värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ingå i ett bostadsprojekt och/eller ha kundtillträde inom 2 – 5 år.

Förvärv av bokus i sin helhet upp först när den juridiska äganderätten överförs vilket normalt sker i samband med att ett avtal uppfyller samtliga villkor. De är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt innefattar samtliga produktionsstartade projekt som är ämnade för den externa marknaden. Dessa projekt värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att ett projekt tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Koncernens fastighetsinnehav redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ha kundtillträde inom 2 – 5 år. Pågående bostadsprojekt är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad, direkt nedlagda kostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustrservering för förväntade kreditförluster.

EGET KAPITAL

Aktiekapitalet utgörs av stam och preferensaktier där aktiekapitalet redovisas till kvotvärdet och överskjutande del som övrigt tillskjutet kapital. I samband med nyemissioner bokas transaktionskostnaderna över eget kapital mot övrigt tillskjutet kapital.

UTDELNING

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns. I de dotterbolag där preferensaktieägare i projekten tillskjutit ovillkorade aktieägartillskott har dessa företräde till utdelning vid slutavräkning i vinstgivande projekt motsvarande tillskjutet belopp med avkastning. Om ett projekt däremot redovisar underskott ska denna preferens reduceras med motsvarande belopp.

NOT 1 FORTS

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter utgörs av ränta och andra utgifter som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera förpliktelsen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och visar koncernens in- och utbetalningar under perioden. Analysen är indelad efter löpande verksamhet, investeringsverksamhet och finansieringsverksamhet.

MODERBOLAGET

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

KLASSIFICERING OCH UPPSTÄLLNINGSFORMER

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens former.

ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

ANDELAR I KONCERNBOLAG

Andelar i koncernbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

RESULTAT FRÅN KONCERNBOLAG

Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelning redovisas i normalfallet när bolagsstämma fattat beslut om den då det vid det tillfället kan bedömas att rätten att erhålla betalning är säker och att den.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen.

NOT 1 FORTS

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar kan tillämpas, i annat fall redovisas åtagandet som eventalförpliktelse.

LEASING

I moderbolaget tillämpas undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderföretagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativmetoden. Lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

SKATTER

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld.

NOT 2 BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Företagsledningen har gjort ett antal väsentliga redovisningsmässiga bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Kontroll över Bostadsrättsföreningar (Brf)

Enligt tidigare principer för klassificering av bostadsrättsföreningar har ALM Equity bedömt att varje bostadsrättsförening är en självständig och fristående juridisk person. Utifrån den bedömningen har inte bostadsrättsföreningarna konsoliderats in i koncernredovisningen. Inom regelverket för IFRS krävs en hel del bedömningar vilket ger utrymme för tolkning och i många fall olika slutsatser. Under Finansinspektionens granskning och bedömning av bostadsprojekt hos andra aktörer i branschen, har det framkommit att deras slutsats är att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras. ALM Equity har följt utvecklingen av dialogen, analyserat den egna affärens olika led ytterligare och tagit beslutet att klassificera om bostadsrättsföreningarna och konsolidera in dem, vilket även medför att tidpunkten för när projektintäkter och projektkostnader ska redovisas, förändras.

Klassificering av koncernens innehav i koncernbolag

En annan väsentlig bedömning är klassificering av koncernens innehav i koncernbolag. Koncernen bedöms ha bestämmande inflytande över majoriteten av innehaven och ser dem som dotterbolag. Bedömningen grundar sig i att ALM Equity har minst 50 procent av rösterna i bolagen och en styrande projektplan till grund för aktieägaravtal, projektets utformning och styrning.

Till följd av beslutet om hantering av bostadsrättsföreningarna har ALM Equity även beslutat att konsolidera in förvaltningskoncernerna med investerarupplägg som i delårsrapporterna för första, andra och tredje kvartalet 2019 har redovisats som onoterade aktieinnehav.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

De källor till osäkerheter i uppskattningar som innebär en väsentlig risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret är uppskjuten skattefordran.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Värdet på förvaltningsfastigheterna baserar sig på externa värderingar av certifierade värderingsmän. Värderingarna baserar sig på en kombination av faktiska uppgifter och antaganden. Även om antaganden baserar sig på kvalificerade bedömningar med stöd från transaktioner av fastigheter med liknande förutsättningar så finns det ett inslag av osäkerhet i de antaganden som gjorts. Skulle de bedömningarna vara felaktiga så kan det ha en väsentlig påverkan på balansräkningen.

Beräknad uppskjuten skatt

Uppskjutna skattefordringar redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdragen baseras på ledningens uppskattningar av framtida vinster. Underskottsavdragen hänförs sig till Sverige, där de utan tidsbegränsning kan avräknas mot framtida inkomster. För ytterligare information om uppskjutna skattefordringar, se not 13.

NOT 3 SEGMENTSREDOVISNING

ALM Equity har tidigare följt upp verksamheten i endast ett segment, Bostadsutveckling vilket varit den huvudsakliga kärnverksamheten. Under 2018 presenterade koncernen att verksamheten struktureras i fem affärsområden varav tre huvudsakliga affärsområden och två mindre affärsområden under utveckling. Från 2019 följer ledningen upp verksamheten utifrån de tre huvudsakliga verksamheterna.

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

Under 2019 har inga jämförelsesiffror redovisats per affärsområde då ALM Equity under 2018 både i redovisning och uppföljning utgick från det då gällande kärnsegmentet Bostadsutveckling. En retroaktiv fördelning bedöms inte ge en rättvisande jämförbarhet och är därmed inte en väsentlig del för uppföljning och rapportering. Information om koncernens verksamhet och affärsområden återfinns på sidorna 14-37.

SEGEMENTSREDOVISNING 2019

Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig i våra affärsområden, på sidorna 14-37 återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde.

Affärsområdena förkortas; PU = Projektutveckling, ET = Entreprenad, FV = Förvaltning, ÖA = Övriga affärsområden

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

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

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

NOT 3 FORTS

	PU*	ET	FV*	ÖA	Efter- marknad**	Centrala kostnader	Koncern- elim.	Totalt i koncernen
BALANS PER 2019-12-31								
Anläggningstillgångar								
Maskiner och inventarier	-	-	3	12	-	1	-	16
Förvaltningsfastigheter	-	-	1 508	-	-	-	-	1 508
Förvaltningsfastigheter under uppförande	1 808	-	-	-	-	-	-4	1 804
Andelar i bostadsrättslokaler	42	-	-	-	-	-	-	42
Nyttjanderättstillgångar	171	-	-	-	-	-	10	181
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	10	-	-	-	-	-	-	10
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-	-	2	2	4
Anläggningstillgångar	2 046	-	1 496	12	-	3	8	3 565
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	2 720	-	-	-	-	5	-5	2 720
Pågående Bostadsprojekt	772	-	-	-	-	-	-13	759
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	313	-	-	-	24	-	-	337
Övriga fordringar	-86	125	379	11	1 069	2 064	-2 919	643
Likvida medel	157	28	12	1	44	457	-	699
Omsättningstillgångar	3 861	153	406	12	1 137	2 526	-2 937	5 158
SUMMA TILLGÅNGAR	5 907	153	1 902	24	1 137	2 529	-2 929	8 723
Eget kapital inklusive minoritets andel	2 058	6	548	5	-74	1 063	-79	3 527
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande lån	299	-	965	-	-	600	-	1 864
Derivatinstrument	15	-	-	-	-	-	-	15
Leasingskuld	165	-	-	-	-	-	11	176
Uppskjuten skatteskuld	176	-	2	-	-	-	-	178
Övriga avsättningar	-	-	-	-	20	-	-	20
Långfristiga skulder	655	-	967	-	20	600	11	2 253
Kortfristiga räntebärande obligationslån	-	-	-	-	-	476	-	476
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	1 440	-	-	-	156	-	-	1 596
Efterställda räntebärande reverslån	277	-	-	3	-	-	-	280
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	1 477	147	387	16	1 035	390	-2 861	591
Kortfristiga skulder	3 194	147	387	19	1 191	866	-2 861	2 943
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 907	153	1 902	24	1 137	2 529	-2 929	8 723

NOT 3 FORTS

Avstämning mot IFRS 2019	Segment	Avstämning mot IFRS	IFRS
Nettoomsättning	581	1 100	1 681
Resultat efter skatt	181	251	432
Eget kapital	3 527	-217	3 310
Balansomslutning	8 723	-221	8 502
Soliditet	40%	-2%	39%

SEGMENTSREDOVISNING 2018

Tidigare följde bolaget upp verksamheten utifrån ett segment och utifrån justerade redovisningsprinciper där den mest väsentliga skillnaden mot IFRS var vinstavräkningsmetoden där företaget internt tillämpade en successiv vinstavräkning i två steg för samtliga projekt till skillnad mot inom IFRS där endast successiv vinstavräkning i enligt med IFRS används i de fall bostadsrättsföreningarna inte kontrolleras av ALM Equity och räknas då av från produktionsstart. Annars tas hela vinsten i samband med att kunderna tillträder. Mer information om tidigare segment återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2018, not 3 på sidorna 104-105.

Skillnaderna mellan tidigare segmentsredovisning och IFRS redovisas nedan i kolumnen "Avstämning mot IFRS".

Resultaträkning januari-december 2018	Bostads-utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads-utveckling IFRS
Nettoomsättning	1 883	431	2 314
Rörelsekostnader	-1 758	-450	-2 208
Rörelseresultat	125	-19	106
Finansnetto	-84	-9	-93
Värdetförändring derivatinstrument	0	3	3
Resultat före skatt	41	-25	16
Skatt	5	-16	-11
Periodens resultat	46	-41	5

BALANSUTDRAG 2018-12-31

Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	1 212	1 212
Exploateringsfastigheter	3 339	-532	2 807
Pågående bostadsprojekt	-	1 009	1 009
Eget kapital	2 070	68	2 138
Balansomslutning	4 448	2 524	6 972
Soliditet	47%		31%

NOT 4 SPECIFIKATION NETTOOMSÄTTNING

	Koncernen	
	2019	2018
Projektintäkter	1 192	2 085
Hysesintäkter	117	39
Lagerförsäljning	250	59
Avyttrade projekt	76	45
Övriga intäkter	46	86
Summa	1 681	2 314

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH ERSÄTTNINGAR (TKR)

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Medelantal anställda				
Kvinnor	62	52	-	-
Män	66	67	1	1
	128	119	1	1
Personalkostnader				
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>				
Löner och andra ersättningar	659	883	659	883
Sociala kostnader	623	525	623	525
Pensionskostnader	300	2 126	300	2 126
	1 582	3 534	1 582	3 534
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och andra ersättningar	72 375	62 866	-	-
Sociala kostnader	25 143	23 425	-	-
Pensionskostnader	5 272	7 115	-	-
	102 790	93 406	-	-

Pensioner

I koncernen finns framförallt avgiftsbestämda tidsplaner, då dotterbolaget Småa AB omfattas av kollektivavtal finns även ITP-planer innefattande både avgiftsbestämda delar i ITP 1 och förmånsbestämda pensionsplaner i ITP 2. Koncernens sammantagna kostnad för pensionsavsättning uppgick till 5 572 tkr (9 241 tkr).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Könsfördelning ledande befattningshavare				
Kvinnor i styrelsen	15%	18%	20%	20%
Män i styrelsen	85%	82%	80%	80%
Kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33%	33%	-	-
Män bland övriga ledande befattningshavare	67%	67%	-	-

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

	Grundlön, styrelse- arvode	Pensions- kostnad	Rörlig ersättning	Aktie- relaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
2019-12-31						
Styrelseordförande						
Maria Wideroth	60	-	-	-	-	60
Styrelseledamöter						
Johan Wachtmeister	40	-	-	-	-	40
Johan Unger	40	-	-	-	-	40
Gerard Versteegh	40	-	-	-	-	40
Joakim Alm	-	-	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare						
VD	1 200	300	-	-	119	1 619
Övriga ledande befattningshavare (2 st)	1 800	90	50	-	-	1 940
Totalt	3 180	390	50	-	119	3 739

NOT 5 FORTS

Forts. Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2018-12-31	Grundlön, styrelse- arvode	Pensions- kostnad	Rörlig ersättning	Aktie- relaterad ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande						
Maria Wideroth	60	-	-	-	-	60
Styrelseledamöter						
Johan Wachtmeister	40	-	-	-	-	40
Johan Unger	40	-	-	-	-	40
Gerard Versteegh	40	-	-	-	-	40
Joakim Alm	-	-	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare						
VD	1 200	300	-	-	113	1 613
Övriga ledande befattningshavare (3 st)	4 201	210	329	-	-	4 740
Totalt	5 581	510	329	-	113	6 533

ERSÄTTNINGAR OCH VILLKOR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

VD är anställd i moderbolaget. Ersättning till VD utgörs av grundlön utan rörlig del, beloppsbestämd pensionskostnad (exklusive särskild löneskatt) motsvarande 25 procent av lönen och rätt till bil i tjänsten. Löneväxling mellan lön och pensionskostnad har förekommit under året.

Ersättning till andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, avgiftsbestämda pensionsplaner och eventuell bonus. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Verkställande direktören för koncernen har en ömsesidig uppsägningstid på 12 månader oavsett om uppsägningen är från koncernens sida eller om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning. Övriga ledande befattningshavare har uppsägningstid enligt lagen om anställningsskydd ifall uppsägningen är från koncernen. Inga avtal om avgångsvederlag finns.

Teckningsoptioner

En emission av 72 000 teckningsoptioner avsedda för incitamentsprogram för anställda verkställdes under 2015. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 222,08 kronor. Teckning av aktier i enlighet med villkoren kunde ursprungligen ske vid tre tillfällen varav ett tillfälle kvarstår: 1 juni 2020 – 15 juni 2020. I samband med tidigare teckningsperioder har ingen valt att nyttja sina optioner för att teckna aktier. Optionerna har tecknats till marknadsvärde.

Ytterligare en emission av 154 700 teckningsoptioner avsedda för incitamentsprogram för anställda verkställdes under 2017. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 368,00 kronor. Teckning av aktier i enlighet med villkoren kan ske under följande perioder: 1 oktober 2020 – 15 oktober 2020, 1 oktober 2021 – 15 oktober 2021 och 1 oktober 2022 – 15 oktober 2022. Optionerna har tecknats till marknadsvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar företagets aktiekapital med högst 3,5 Mkr fördelat på 350 000 aktier vilket motsvarar en utspädningseffekt på cirka 2,0 procent på samtliga aktier och cirka 3,5 procent på stamaktier.

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORER

Revisionsföretag	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Ernst & Young</i>				
Revisionsuppdrag	7	7	1	1
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga arvoden	-	-	-	-
Summa arvoden och kostnads- ersättningar till revisorer	7	7	1	1

Med revisionsuppdrag avses granskning av bokföring, årsredovisning, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt övriga arbetsuppgifter som ankommer bolagets revisor att utföra.

Övriga arvoden omfattar annan revisionsverksamhet utöver ordinarie revisionsuppdrag vilket är all annan rådgivning eller annat biträdande som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

NOT 7 SPECIFIKATION FÖRSÄLJNINGS - OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Övriga externa kostnader	-43	-41	-19	-28
Personalkostnader	-65	-87	-1	-3
Av- och nedskrivningar	-34	-17	-	-
Summa	-143	-145	-20	-31

NOT 8 LEASINGAVTAL - LEASEGIVARE

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs dels av koncernens hyresavtal som löper tillsvidare där kunden i regel har rätt att säga upp dessa avtal inom 3-9 månader. Under året har affärsområdet Förvaltning driftsatt sina första avtal där majoriteten löper på minst 5 år. Årets leasingintäkter uppgår till 80 Mkr (39 Mkr).

Framtida leasingintäkter per 31 december för leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

	2019-12-31	2018-12-31
Inom 1 år	137	80
Mellan 1 och 2 år	109	130
Mellan 2 och 3 år	99	108
Mellan 3 och 4 år	94	99
Mellan 4 och 5 år	77	93
Senare än 5 år	297	383
	813	893

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

NOT 9 LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

Nyttjanderättstillgångar	Koncernen	
	2019	2018
Ingående redovisat värde	195	-
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-10	-
Avslutade nyttjanderättstillgångar	-8	-
Omvärdering av nyttjanderättsavtal	-	195
Utgående redovisat värde	177	195
Nyttjanderättstillgångar per underliggande klassificering	2019	2018
Tomträtter	166	172
Lokaler	11	18
Fordon	-	5
Summa nyttjanderättstillgångar	177	195

Nyttjanderättstillgångarna nuvärdesberäknas med koncernens marginella låneränta och redovisas till ett belopp motsvarande leasingkulden justerat med förutbetalda leasingavgifter. Samtliga redovisas på raden Nyttjanderättstillgångar i balansräkningen.

Leasingkuldena uppgår till totalt 177 Mkr varav 176 Mkr är långfristiga och 1 Mkr kortfristiga.

	2019	2018*
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-10	-
Räntekostnader på leasingkulder	-2	-
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	-11	-14
	-23	-14

Koncernens korttidsleasingavtal utgörs främst av hyresavtal för lokaler, bilar och garageplatser med en kvarvarande löptid som understiger 12 månader. Utöver det finns ett fåtal mindre leasingavtal vilka löper tillsvidare med 3-9 månaders uppsägningstid. Löptidsanalys för leasingkulden finns i not 28.

*Under 2018 följde koncernen dåvarande redovisningsprinciper enligt IAS 17.

Nedan följer löptidsanalys för framtida odiskonterade betalningar för korttidsleasingavtal:

Framtida minimileaseavgifter (Mkr)	2019-12-31	2018-12-31
Inom 1 år	11	15
Mellan 1-5 år	15	17
Senare än 5 år	-	-
	26	32

Moderbolaget leasetagare för en bil och dess garageplats till förmån för den verkställande direktören.

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2019	2018
Erhållna utdelningar	7	375
Nedskrivning	-42	-27
	-35	348

Nedskrivningar har skett av andelar i koncernbolag i samband med rapportperioderna då ställning tagits till respektive andelars värde i förhållande till dotterbolagets egna kapital och projektstatus.

NOT 11 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Externa ränteintäkter	5	10	1	14
	5	10	1	14

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 12 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Externa räntekostnader	-130	-103	-78	-76
	-130	-103	-78	-76

Samtliga räntekostnader hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 13 OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVATINSTRUMENT

	Koncernen	
	2019	2018
Orealiserade värdeförändringar på ränteswapar	7	3
	7	3

Nettoresultat på derivat i underkategorin som innehas för handel utgör den totala värdeförändringen.

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2019	2018
Erhållna koncernbidrag	59	19
Lämnade koncernbidrag	-45	-16
	14	3

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-1	-2	-	-
Justering avseende tidigare år	-1	-	-	-
Uppskjuten skatt	4	-9	-	-
Redovisad skatt	2	-11	-	-
Avstämning effektiv skattesats				
Resultat före skatt	431	16	-117	258
Skatt enligt gällande skattesats (21,4 %)	-92	-4	25	-57
Ej skattepliktiga intäkter	574	560	2	82
Ej avdragsgilla kostnader	-421	-476	-10	-6
Ej avdragsgilla ränteutgifter och räntekostnader	-41	-	-17	-
Förändring av underskottsavdrag	86	-81	-	-19
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-104	-10	-	-
Redovisad skatt	2	-11	-	-
Effektiv skattesats	-0,4%	65,7%	0,0%	0,0%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader kommer i huvudsak från affärsområde Projektutvecklings vinstavräkning samt från avyttringar av fastigheter och bostadsrättsandelar samt affärsområde Förvaltnings realiserade värdeförändringar.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	2019-12-31	2018-12-31
Underskottsavdrag	113	4
Redovisat värde	113	4

Uppskjuten skatteskuld	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatt förvärv Småa AB	124	132
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	163	49
Redovisat värde	287	181

Ackumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2019 till 825 Mkr (716 Mkr). De underskottsavdrag som bedöms vara möjliga att använda till att reducera skatten på framtida vinster inom koncernen har aktiverats som skattefordran till en nivå som motsvarar den uppskjutna skatten på de realiserade värdeförändringarna. Ny utvärdering huruvida uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag ska redovisas eller ej sker löpande.

Per årskiftet har uppskjuten skatt hänförlig till de realiserade värdeförändringarna netto redovisat mot ej koncernbidrags-spärrade underskottsavdrag inom koncernen. Den totala uppskjutna skatten för dessa uppgår till 109 Mkr.

NOT 16 RESULTAT PER AKTIE

	Koncernen	
	2019	2018
<i>Resultat per stamaktie före utspädning</i>		
Årets resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare	278	16
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	77	69
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	10	10
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	19,79	-5,24

	Koncernen	
	2019	2018
<i>Resultat per stamaktie efter utspädning</i>		
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	278	16
Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare	77	69
Genomsnittligt antal utestående stamaktier	10	10
Effekt av potentiella stamaktier avseende teckningsoptioner	-	-
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	19,79	-5,24

Vid beräkning av resultat per stamaktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Dessa potentiella stamaktier är hänförliga till de teckningsoptioner som emitterades till personalen under 2015, 2016 och 2017. Ingen utspädningseffekt förelåg under räkenskapsåret eftersom stamaktiens medelvärde för året var lägre än teckningskursen för optionsprogrammen.

För upplysning om förändring av antalet utestående aktier, se not 31 Eget kapital.

NOT 17 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärdet	10	20	-	-
Årets anskaffningar	12	4	-	-
Årets avyttringar	-	-14	-	-
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>22</i>	<i>10</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Ingående avskrivningar	-4	-7	-	-
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Årets avyttringar	-	4	-	-
Årets avskrivningar	-2	-1	-	-
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-6</i>	<i>-4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Utgående redovisat värde	16	6	-	-

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar ingår i resultaträkningar under delposten försäljnings- och administrationskostnader

NOT 18 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSLOKALER

	Koncernen	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Omklassificerade från omsättningstillgång	22	-
Orealiserade värdeförändringar	20	-
<i>Utgående fastighetsvärde</i>	<i>42</i>	<i>-</i>
Utgående redovisat värde	42	-

Bostadsrättslokaler som innehas för långsiktig förvaltning vilka värderats till verkligt värde utifrån externa marknadsvärderingar baserade på framtida kassaflöden. Effekterna har redovisats över resultatet som realiserade värdeförändringar.

NOT 19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2019	2018
Ingående fastighetsvärde	-	-
Färdigställda fastigheter*	1 388	-
Orealiserade värdeförändringar	120	-
Utgående fastighetsvärde	1 508	-
Utgående redovisat verkligt värde	1 508	-

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

Taxeringsvärden

	2019	2018
Taxeringsvärde byggnader	90	-
Taxeringsvärde mark	266	-
Summa taxeringsvärden	356	-

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Under året har totalt 557 enheter levererats från affärsområde Projektutveckling och hyresgästerna har tillträtt, samtliga är uthyrda med avtal omfattande löptider mellan 3-8 år med ett driftnetto om 73 Mkr om året. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter avser förvaltningsbostäder och är belägna i Stockholmsområdet.

Mer information om koncernen och affärsområde Förvaltning återfinns på sidorna 14-19.

Förvaltningsportfölj

Avtalade förvaltningsfastigheter delas in i Förvaltningsfastigheter delas in i under förvaltning samt de avtalade under produktion och avtalade kommande produktion. De som klassificeras under produktion och kommande produktion ligger på förvaltningsfastigheter under uppförande i balansräkningen fram till tidpunkten för färdigställande och tillträde kan ske.

Under förvaltning	Kommun	Byggår	Antal enheter	Beräknat driftnetto
Brygghusen i Väsjön	Sollentuna	2019	45	10 Mkr
Mälarterrassen	Stockholm	2019	164	16 Mkr
Poeten	Solna	2019	236	32 Mkr
Skalden*	Solna	2019	112	15 Mkr
Totala enheter i förvaltning			557	73 Mkr
Avtalade under produktion	Kommun	Byggår	Antal enheter	Beräknat driftnetto
Ängshuset	Stockholm	2020	78	6 Mkr
Esplanaden	Stockholm	2020	52	4 Mkr
Kronan	Stockholm	2021	280	20 Mkr
Torghuset Rönninge	Salem	2020	66	7 Mkr
Skalden*	Stockholm	2020	159	20 Mkr
Avtalade under produktion			635	57 Mkr
Avtalade kommande produktion	Kommun	Byggår	Antal enheter	Beräknat driftnetto
Häggvik 7	Sollentuna	2022	325	22 Mkr
Häggvik 8	Sollentuna	2022	126	9 Mkr
Häggvik 9	Sollentuna	2023	272	23 Mkr
Häggvik 10	Sollentuna	2023	153	11 Mkr
Kista Square Garden	Stockholm	2022-2025	1047	110 Mkr
Lignum	Stockholm	2023	207	21 Mkr
Hesselby Slott	Stockholm	2022	142	13 Mkr
Skogshusen	Nacka	2022	181	12 Mkr
Totala avtalade enheter kommande produktion			2 453	221 Mkr

*Vid årsskiftet hade 1 av 3 etapper färdigställt och tillträtt, resterande färdigställdes och tillträdde under första kvartalet 2020.

VÄRDERINGSMODELL

En förvaltningsfastighet redovisas som en tillgång när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna förknippade med förvaltningsfastigheten kommer tillfalla redovisningsenheten och värdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt i enlighet med IAS 40. Initialt värderas den till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader. Därefter värderas förvaltningsfastigheterna i enlighet med verkligt värdemetoden. Verkligt värde är den köpeskilling som vid värderingstidpunkten erhålls vid försäljning av tillgången genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen genomförs med ledning av vilka priser jämförbara objekt sålts för. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt kan erhållas om förvaltningfastigheten avyttras på en öppen marknad. Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiseras vid försäljning.

Samtliga förvaltningsfastigheter har vid något tillfälle under året blivit externt värderade, av antingen JLL eller FORUM Fastighetsekonomi. De har vid värderingstillfällena fått ta del av information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. En kalkylperiod brukar i normalfallet sträcka sig över fem eller tio år.

Det redovisade värdet för koncernens fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till 1 508 Mkr, med en orealiserad värdeförändring om 120 Mkr under året. Moderbolaget ägde vid årets utgång endast fastigheter genom dotterbolag.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Vid bedömningen av fastigheternas framtida intjäningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. I de fall antaganden förändras under kalkylens löptid eller är olika mellan förvaltningsfastigheterna anges de som ett intervall.

ANTAGANDE VID VÄRDERING VID ÅRETS SLUT

	2019	2018
Kalkylperiod (år)	5 - 20	-
Avkastningskrav (%)	4,0 - 5,3	-
Inflationsbedömning (%)	2	-
Kalkylränta (%)	6,2 - 7,4	-
Långsiktig vakans (%)	0,1 - 5,0	-
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drift- och underhållskostnader	Individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	

Vid årsskiftet var det genomsnittliga avkastningskravet 4,4 procent i värderingarna.

KÄNSLIGHETSANALYS

Värdepåverkan i Mkr	2019	2018
Driftnettoförändring +/- 3 %	+3/-3	-
Avkastningskrav +/- 1%	+346/- 526	-

NOT 20 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE

	Koncernen	
	2019	2018
Ingående fastighetsvärde	1 212	771
Tillkomna avtal med Förvaltning*	820	123
Nedlagda produktionskostnader	625	317
Orealiserade värdetändringar i produktion	271	-
Årets färdigställda fastigheter	-1 326	-
<i>Utgående fastighetsvärde</i>	<i>1 602</i>	<i>1 211</i>
Utgående redovisat värde	1 602	1 211

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

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. Under året färdigställdes och överlämnades de första 557 enheterna från affärsområde Projektutveckling till affärsområde Förvaltning. Koncernens samtliga förvaltningsfastigheter avser framförallt förvaltningsbostäder och är belägna i Stockholmsområdet.

VÄRDERINGSMODELL

Värdet på förvaltningsfastigheter bedöms inte initialt kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt utan värderas under utvecklingen av fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad. När nödvändiga kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40.

Kvartalsvisa kontroller av bedömt marknadsvärde i förhållande till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad för att säkerställa att inga nedskrivningsbehov föreligger.

NOT 21 ANDELAR REDOVISADE ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	19	34
Andel av resultat	-6	-1
Aktieägartillskott till joint ventures och intresseföretag	4	-
Utdelning	-7	-9
Årets försäljningar/utrangeringar	-1	-
Värdejustering*	-	-5
Utgående redovisat värde, kapitalandel	10	19

*I samband med avyttring av projektet gjordes en värdejustering av kvarvarande kapitalandel.

UPPLYSNINGAR FÖR VÄSENTLIGA INNEHAV

Under 2018 avyttrades det underliggande projekt tidigare redovisat som väsentligt innehav vilket medför att innehavet inte längre anses vara av väsentlig karaktär för koncernen och därmed redovisas tillsammans med övriga enskilt oväsentliga innehav nedan.

Upplysningar för enskilt oväsentliga innehav:

Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intresseföretag	10	19
<i>Sammanlagt belopp för koncernens andel av:</i>		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-6	1
Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet	-	-2
Summa totalresultat	-6	-1

NOT 22 AKTIER OCH ANDELAR HELÄGDA AV MODERBOLAGET

	Moderbolaget	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	5	1 139
Förvärv	23	1
Aktieägartillskott	313	136
Försäljningar	-248	-1 244
Nedskrivningar	-43	-27
	50	5

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Bolaget har bestämmande inflytande i samtliga nedan angivna bolag då ALM Equity innehar minst hälften av rösterna och/eller har en styrande projektplan som ligger till grund för aktieägaravtalen.

Under 2018 implementerade ALM Equity AB en ny organisationsstruktur som har tagit tillvara koncernens synergier och styrkor efter förvärvet av bostadsutvecklaren Småa AB. Verksamheten har genom legal försäljning delats in i fem affärsområden. Som följd av detta minskade moderbolagets bokförda värde under räkenskapsåret 2018, men koncernens värde är oförändrat.

AKTIER OCH ANDELAR HELÄGDA AV MODERBOLAGET

Företag	Organisationsnr	Säte	Andelar	Kapital- andel	Röstandel		Bokfört värde*	
					2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
					Skarnvest AB	556255-2330	Stockholm	10 101
B.X. Utvecklings AB	556681-5337	Stockholm	1 000	100%	100%	-	-	
ALM Commercial AB	559158-4403	Stockholm	500	100%	100%	-	-	
ALM Construction Management AB	559158-4395	Stockholm	500	100%	100%	-	-	
ALM Equity Admin AB	556691-4056	Stockholm	100	100%	100%	-	-	
A Equity Förvaltning AB	559152-1504	Stockholm	500	100%	100%	-	-	
ALM Småa Bostad AB	559158-4361	Stockholm	500	100%	100%	-	-	
ALM Digital	559158-4387	Stockholm	500	100%	100%	-	-	
BX 3 Holding AB	556712-3053	Stockholm	1 000	100%	100%	-	-	
Elutera Fastighet AB	556719-6968	Stockholm	1 000	100%	100%	-	-	
Stadsterrassen Holding AB	556828-8251	Stockholm	1 000	100%	0%	100%	-	
ALM Equity Management AB	556895-0140	Stockholm	500	100%	100%	100%	-	
Archimedes Holding AB	556922-7217	Stockholm	500	100%	100%	100%	1	
Prispallen Holding AB	556869-5380	Stockholm	1 000	100%	100%	100%	-	
ALM Equity Urban Parking AB	559000-6820	Stockholm	1 000	100%	100%	100%	-	
ALM Equity Bostadsgaranti AB	559026-3207	Stockholm	500	100%	100%	100%	15	
Nenises Holding AB	559039-3020	Stockholm	1 000	100%	0%	100%	-	
Stadsterrassen AB	559003-8203	Stockholm	500	100%	100%	100%	-	
Eldfyren Holding AB	556921-3191	Stockholm	1 000	100%	0%	100%	-	
Tvålfvingan Holding AB	556720-6775	Stockholm	1000	100%	0%	100%	-	
Småa Holding AB	559091-2548	Stockholm	500	100%	100%	100%	-	
Såpsjudaren Holding AB	556810-4268	Stockholm	1 000	100%	0%	100%	-	
A Equity Finans Holding AB	559136-6744	Stockholm	500	100%	100%	100%	-	
Summa helägda andelar							27	5

NOT 22 FORTS

AKTIER OCH ANDELAR MED BESTÄMMANDE INFLYTANDE AV MODERBOLAGET

Företag	Organisationsnr	Säte	Andelar	Kapitalandel	Röstandel		Bokfört värde		Finansiell info 2019-12-31		
					2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Eget kapital	Årets Resultat	
Häggvik Invest Projektutveckling AB	559176-0391	Stockholm	1 000	35%	35%	100%	-	-	205	-1	
Häggvik Invest Förvaltning AB	559181-9502	Stockholm	1 000	35%	35%	0%	-	-	-	-	
Slipskäraren Holding AB**	556976-6206	Stockholm	1 000	1%	3%	0%	23	-	380	-2	
Summa andelar med bestämmande inflytande								23	-	585	-3
Summa totala koncernandelar								50	5		

Dotterbolagens verksamheter är framförallt att äga och förvalta aktier och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. ALM Equity Management AB, 2xA Entreprenad AB, A Equity Finans AB, ALM Småa Bostad Management AB, A Equity Förvaltning Management AB och Småa AB är koncernens entreprenad- och managementbolag där samtliga anställda återfinns bortsett från bolagets VD.

Majoriteten av dotterbolagen representerar toppbolag i bolagstrukturer uppsatta för verksamhetens projekt. Grundstrukturen består av en bostadsrättsförening samt ett fastighetsbolag och det är i den strukturen som fastigheterna återfinns och som projekten drivs. Bolagstrukturerna består av olika antal bolag beroende på projektens storlek och omfattning.

Under räkenskapsåret har det delats ut 127 (50) Mkr från bolagets dotterbolag till innehavare utan bestämmande inflytande.

* Bokfört värde och finansiell information uppgår i vissa fall till 0 Mkr då dessa understiger 500 Tkr och därmed avrundas nedåt.

** Koncernen äger totalt 86% av rösterna via moderbolagets och dess dotterföretag. Därmed anser sig ALM ha bestämmande inflytande över bolaget.

*** Koncernen anses ha kontroll och bestämmande inflytande över bolagen genom avtal och affärsstruktur i bolaget.

NOT 23 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2019	2018
Ingående redovisat värde	3 564	3 271
Nyanskaffningar	-	300
Aktiverade projektkostnader	137	145
Tillkomna avtal med Förvaltning*	-820	-123
Påbörjade bostadsprojekt	-54	-18
Avyttrade fastigheter	-66	-11
Årets av-/nedskrivningar	-16	-16
Omklassificering projekt	62	16
Utgående redovisat värde	2 807	3 564

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

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter tillhörande projekt som befinner sig i tidigt skede, före produktionsstart, och som bolaget bedöms inneha kontroll över. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt när projektet produktionsstartar och till Förvaltningsfastigheter under uppförande i samband med att affärsområde Förvaltning och affärsområde Projektutveckling är överens om att fastigheten ska utvecklas till förmån för Förvaltning.

Totalt innefattar exploateringsfastigheter 47 (50) projekt under utveckling vid utgången av 2019, under året har inga projekt tillkommit, två projekt har avyttrats och ett projekt har byggstartats. Utöver detta har ALM Equity sålt vidare andelar i två av projekten till externa investerare och två delprojekt har omklassificerats till Förvaltningsfastigheter under uppförande.

NOT 24 PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT

	Koncernen	
	2019	2018
Ingående redovisat värde	1 009	1 394
Förvärvade bostadsprojekt	-	8
Byggstartade bostadsprojekt	54	18
Pågående arbeten under året	734	1 134
Avlämnade bostadsprojekt	-1 071	-1 485
Omklassificering projekt	-	-60
Utgående redovisat värde	726	1 009

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

Under året har två projekt/delprojekt nått produktionstart och flyttats till Pågående bostadsprojekt, föregående år var motsvarande ett projekt/delprojekt.

Samtidigt har 5 projekt/delprojekt färdigställts och kunderna har tillträtt under året, motsvarande siffra föregående år var 15 projekt/delprojekt.

NOT 25 ANDELAR I BOSTADS- OCH ÄGANDERÄTTER

	Koncernen	
	2019	2018
Ingående redovisat värde	366	87
Omklassificering från pågående projekt	447	439
Omklassificeringar till förvaltning	-156	-
Årets nedskrivningar	-9	-2
Årets försäljningar	-311	-158
Utgående redovisat värde	337	366

Andelar i bostads- och äganderätter består av de enheter som är osålda när projekter inom affärsområde Projektutveckling är färdigställda och därmed kvarstår i koncernen.

NOT 26 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Handpenningar fastighetsförvärv	12	11	-	-
Fordran sålda men ej tillträdde	289	79	-	-
Projektkostnader ej tillträdde fastigheter	39	32	-	-
Övriga externa fordringar	121	106	5	28
	461	228	5	28

Handpenningar i samband med nyanskaffningar av projekt, erlagda enligt avtal om förvärv som ännu inte uppnått samtliga villkor och tillträtts.

Fordran på sålt men ej tillträtt innefattar fordringar på köpare som förvärvat men ej tillträtt färdigställda bostadsrätter, fastigheter eller hela projekt. Vid slutet av 2019 både färdigställdes projekt, 2 fastigheter avyttrades och flera lagerenheter såldes där inte alla kunder ekonomiskt tillträdde fullt ut förrän efter årsskiftet.

Projektkostnader för ej tillträdde projekt är de kostnader som kommer i tidiga skeden för de projekt som ännu inte tillträtts.

Övriga externa fordringar består främst av utlåning till externa parter och kvarvarande fordringar på avlämnade föreningar.

NOT 27 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2019

Koncernen

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde*
Andelar i bostadsrättslokaler	-	42	42
Kundfordringar	-	49	49
Övriga kortfristiga fordringar	-	461	461
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	64	64
Likvida medel	-	699	699
		1 316	1 316
Finansiella skulder			
Derivatinstrument	15	-	15
Obligationslån	-	1 076	1 076
Långfr räntebärande skulder	-	1 264	1 264
Skulder kreditinstitut	-	1 596	1 596
Räntebärande projektfinansiering	-	290	290
Leverantörsskulder	-	72	72
Övriga kortfristiga skulder	-	245	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	243	243
	15	4 786	4 801

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2018

Koncernen

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde*
Kundfordringar	-	112	112
Övriga kortfristiga fordringar	-	228	228
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	60	60
Övriga kortfristiga placeringar	-	1	1
Likvida medel	-	390	390
		791	791
Finansiella skulder			
Derivatinstrument	22	-	22
Obligationslån	-	1 076	1 076
Skulder kreditinstitut	-	2 409	2 409
Räntebärande projektfinansiering	-	494	494
Leverantörsskulder	-	129	129
Övriga kortfristiga skulder	-	282	282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	150	150
	22	4 540	4 562

*Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet

NOT 27 FORTSÄTTNING

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2019

Moderbolaget

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde*
Fordringar hos koncernföretag	-	1 792	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	5	5
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	-	7	7
Likvida medel	-	453	453
	-	2 257	465
Finansiella skulder			
Obligationslån	-	1 076	1 076
Skulder hos koncernbolag	-	27	27
Leverantörsskulder	-	1	1
Övriga kortfristiga skulder	-	20	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	8	8
	-	1 132	1 132

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2018

Moderbolaget

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde*
Fordringar hos koncernföretag	-	2 170	2 170
Övriga kortfristiga fordringar	-	28	28
Upplupna intäkter	-	12	12
Likvida medel	-	131	131
	-	2 341	2 341
Finansiella skulder			
Obligationslån	-	1 076	1 076
Skulder hos koncernföretag	-	9	9
Övriga kortfristiga skulder	-	19	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	21	21
	-	1 125	1 125

*Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet

NOT 27 FORTS

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som 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 räntederivat har värderas till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarkin.

ANDELAR I BOSTADSRÄTTSLOKALER

Verkligt värde på de finansiella tillgångarna bestående av bostadsrättslokaler för förvaltning baseras på marknadsvärdering utifrån framtida kassaflöden framtagen av den externa marknadsvärderaren, New Property.

RÄNTEBÄRANDE PROJEKTFINANSIERING

Räntebärande projektfinansiering består av de lån från delägare i projekten och andra externa parter utöver kreditinstitut som tagits upp för att fullfinansiera projekten. Det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet.

KORTFRISTIGA FORDRINGAR OCH SKULDER

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

RÄNTEDERIVAT

Verkligt värde för ränteswapar baseras på marknadsvärdering av framtida kassaflöden framtagen av Swedbank.

OBLIGATIONSÅN

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

LEASINGSKULD

Leasingskulden värderas till återstående leasingavgifter hänförliga till operationella leasingavtal med en löptid längre än 12 månader som nuvärdesberäknats med koncernens marginella låneränta.

NOT 28 FINANSIELLA RISKER

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prisrisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om ALM Equitys risker och riskhantering se sidorna 54-63.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras centralt av moderbolaget genom koncernens finanschef och verkställande direktör. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom kreditrisker, valutarisker, ränterisker, refinansieringsrisker, likviditetsrisker samt användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet.

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

ALM Equitys finansiering består primärt av eget kapital, räntebärande och icke räntebärande skulder såsom banklån och byggkreditiv. Under 2016 och 2017 har moderbolaget tagit upp två obligationslån om totalt 1 200 Mkr. Övriga räntebärande och icke räntebärande skulder är upptagna direkt av koncernens fastighetsägande dotter- och intressebolag. Motparter är svenska affärsbanker, privata investerare, leverantörer och privatkunder. I vissa fall löper lånen med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis Loan to Value och Equity Ratio. Detta innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. ALM Equity har i stor utsträckning avtalat bort krav på finansiella åtaganden (s.k. covenants) vid ingående av finansieringsavtal och företaget uppfyller samtliga finansiella åtaganden som avtalats.

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Styrelsen hanterar likviditetsrisker genom att kontinuerligt följa upp kassaflöde och likviditetsprognos för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan. I projekt under utveckling eftersträvas hög andel kortfristig räntebärande finansiering och att projekten fullfinansieras innan entreprenad avropas. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering. För att förstärka säkerheten finns ytterligare likvida medel i moderbolaget som skyddar projekten vid behov av likvida tillskott.

Med finansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Denna risk hanterar bolaget genom att dels noggrant hålla kontroll på bolagets likviditet och finansiella position genom utvecklade finansiella modeller på både kort och lång sikt. Koncernen använder många olika finansieringskällor, jobbar med flera motparter och olika typer av instrument vilket minskar effekterna om någon motpart eller finansieringskälla tillfälligt sinar.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

NOT 28 FORTS

2019-12-31						
Löptidsanalys Koncernen	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Derivatskulder	-	-	15	-	-	15
Leasingskulder*	-	-	20	15	75	110
Obligationslån	507	23	619	-	-	1 149
Skulder till kreditinstitut	1 596	-	-	1 265	-	2 861
Räntebärande projektfinansiering	-	67	248	-	-	315
Leverantörsskulder	72	-	-	-	-	72
Övriga kortfristiga skulder	362	90	27	-	-	479

2018-12-31						
Löptidsanalys Koncernen	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Derivatskulder	-	-	22	-	-	22
Leasingskulder*	-	-	20	19	78	117
Obligationslån	38	38	1 147	-	-	1 223
Skulder till kreditinstitut	2 409	-	-	-	-	2 409
Räntebärande projektfinansiering	-	60	462	-	-	522
Leverantörsskulder	129	-	-	-	-	129
Övriga kortfristiga skulder	197	214	72	-	-	483

*I posten leasingskulder ingår leasingskulder för tomträtter för vilka leasingskulden anses vara evig. Årliga avgälder uppgående till 6 Mkr har inkluderats till och med 2040-12-31.

2019-12-31						
Löptidsanalys Moderbolaget	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	507	23	619	-	-	1 149
Skulder hos koncernföretag	24	3	-	-	-	27
Övriga kortfristiga skulder	29	-	-	-	-	29

2018-12-31						
Löptidsanalys Moderbolaget	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Obligationslån	38	38	1 147	-	-	1 223
Skulder hos koncernföretag	8	1	-	-	-	9
Övriga kortfristiga skulder	40	-	-	-	-	40

Derivaten, obligationslånen, leasingskulder och lån till kreditinstitut klassificeras som långsiktiga lån. Tillgångarna inom affärsområde Projektutveckling som genomför projekt klassificeras som kortfristiga, i enlighet med detta anses även övriga projektrelaterade skulder också vara kortfristiga.

KREDITRISK

Kreditrisk är risken att en kund eller en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. ALM Equitys kredit- och motpartsrisiker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal. I samband med tecknande av avtal kompletteras dessa vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen, panter, moderbolagsborgen eller liknande. ALM Equity arbetar löpande med att följa och utvärdera motparternas finansiella ställning.

Totalt i hela koncernen är kreditriskexponeringen begränsad. I koncernen är kreditrisken fördelad på ett stort antal motparter. För uthyrningsaffären finns det ett fåtal hyresgäster som står för en stor del av hyresintäkterna. Hyran betalas dock i förskott. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att avtal ingås med kunder som har lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår huvudsakligen till 30 dagar. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god och inga väsentliga kreditförluster är identifierade.

NOT 28 FORTS

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga kund- och hyresfordringar. Reservering för förväntade kreditförluster baseras på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna inom koncernens respektive affärsområden har i mångt och mycket likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder inom respektive affärsområde. Vid större enskilda fordringar görs bedömningen per motpart. En fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och alla aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av i huvudsak likvida medel, låneavtal och uppdragsavtal. ALM Equity tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

Moderföretaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på koncernföretag. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran på koncernföretag. Bedömning har gjorts att förväntade kreditförluster inte är väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

FINANSIELL KREDITRISK

Motparter i kassatransaktioner och derivatkontrakt är endast finansiella institutioner med hög kreditvärdighet.

MARKNADSRISKER

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. Den marknadsrisk som påverkar koncernen utgörs av ränterisk. I dagsläget har koncernen inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutarisk eller annan prISRISK.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader utgör en inte obetydlig del av koncernens kostnader. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer och förändringar som påverkar ALM Equitys finansieringskostnad.

Ränterisk definieras som risken för resultat- och kassaflödespåverkan, genom förändring av marknadsräntan. För att öka förutsägbarheten i koncernens finansiella kostnader har ALM Equity möjlighet att använda räntederivat.

Skulderna till kreditinstitut löper med antingen helt rörlig ränta eller kopplat till STIBOR 7 dagar, 30 dagar eller 90 dagar.

En ränteuppgång eller nedgång om 1 procent per balansdagen skulle ge en påverkan på finansnettot före skatt på +/-23 (+/-5) Mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på +/- 23 (+/- 4) Mkr. Ränteswapparna är inte beaktade i denna analys då de är knutna till kommande föreningslån.

Under 2016 och 2017 emitterades obligationslån om totalt 1 200 Mkr, avsett för projektfinansiering. ALM Equity har investerat 124 Mkr i egen bok av emissionerna. Obligationen från 2016 har löpt med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 6,75 procent (kvartalsvis utbetalning) med ett golv vid 0 procent och återbetalades i helhet den 18 mars 2020. Obligationen från 2017 löper med rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,5 procent (kvartalsvis utbetalning) med förfalldag den 19 maj 2021. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm.

KAPITALHANTERING

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 3 310 (2 138) Mkr. Det finns inga uttalade finansiella mål i koncernen.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Inget av koncernföretagen står under externa kapitalkrav.

NOT 29 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna ränteintäkter	2	2	1	1
Övriga förutbetalda kostnader	62	59	6	11
	64	61	7	12

NOT 30 LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Bankmedel*	699	390	453	131
	699	390	453	131

* Likvida medel i både koncernen och moderbolaget består endast av tillgodohavanden i bank.

NOT 31 EGET KAPITAL

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital (Mkr)*	Övrigt tillskjutet kapital (Mkr)
Per den 1 januari 2018	10 154 600	8 122 035	183	1 006
Fondemission 2018-05-31		101 546	1	
Aktieägartillskott				-20
Per den 31 december 2018	10 154 600	8 223 581	184	986
Apportemission 2019-02-27	-	207 222	2	21
Fondemission 2019-06-13	-	101 546	1	-
Kvittningsemission 2019-08-13	-	1 285 926	13	112
Utdelning	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	489
Per den 31 december 2019	10 154 600	9 818 275	200	1 608

AKTIEKAPITAL

Per den 31 december 2019 omfattades det registrerade aktiekapitalet av 19 972 875 st aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Preferensaktierna medför en röst per aktie och stamaktierna tio röster per aktie på årsstämman. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en utdelning om 8,40 kr årligen. Ackumulerad företrädesrätt till utdelning för preferensaktier uppgår till 20 618 Tkr per 31 december 2019 (17 270 Tkr per 31 december 2018).

ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, tex. överkurs vid aktieteckning samt kapitaltillskott i de delägda dotterbolagen. Avkastningen på kapitalet tas löpande över eget kapital. Kapitalet inklusive avkastning har preferens vid återbetalning av fritt eget kapital i dotterbolagen före eventuell vinstutdelning. Tillskottskapitalet samt avkastning återbetalas vid slutavräkning av vinstgivande projekt. Om projektet redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

TECKNINGSOPTIONER

En emission av 72 000 teckningsoptioner avsedda för incitamentsprogram för anställda verkställdes under 2015. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 222,08 kronor. Teckning av aktier i enlighet med villkoren kunde ursprungligen ske vid tre tillfällen varav ett tillfälle kvarstår: 1 juni 2020 – 15 juni 2020. I samband med tidigare teckningsperioder har ingen valt att nyttja sina optioner för att teckna aktier. Optionerna har tecknats till marknadsvärde.

Ytterligare en emission av 154 700 teckningsoptioner avsedda för incitamentsprogram för anställda verkställdes under 2017. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i företaget till en teckningskurs om 368,00 kronor.

NOT 31 FORTS

Teckning av aktier i enlighet med villkoren kan ske under följande perioder: 1 oktober 2020 – 15 oktober 2020, 1 oktober 2021 – 15 oktober 2021 och 1 oktober 2022 – 15 oktober 2022.

Optionerna har tecknats till marknadsvärde.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna ökar företagets aktiekapital med högst 3,5 Mkr fördelat på 350 000 aktier vilket motsvarar en utspädningseffekt på cirka 2,0 procent på samtliga aktier och cirka 3,5 procent på stamaktier.

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna räntekostnader	26	28	7	7
Personalrelaterade kostnader	14	14	1	1
Övriga poster	204	108	-	13
	244	150	8	21

NOT 33 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ej kassaflödespåverkande poster	36	19	-	-
Avskrivningar	5	1	-	-
Avsättningar	-2	-2	-2	-2
Övriga poster	39	18	-2	-2

Koncernen - Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2018-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar	2019-12-31
Övriga räntebärande långfristiga skulder	-	-	1 274	-10	1 264
Obligationslån - kortfristiga	-	-	-	476	476
Skulder till kreditinstitut	2 409	-	-796	-17	1 596
Räntebärande projektfinansiering	494	-	-133	-71	290
	3 979	-	345	-98	4 226

Moderbolaget - Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2018-12-31	Förvärvade skulder	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar	2019-12-31
Obligationslån - långfristigt	1 076	-	-	-476	600
Obligationslån - kortfristigt	-	-	-	476	476
	1 076	-	-	-	1 076

NOT 34 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget hade vid årsskiftet på dotterbolagen utestående fordringar om 1 792 (2 170) Mkr och skulder om 27 (9) Mkr

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 5 Anställda och personalkostnader.

Företagets VD med familj och genom företag innehar vid utgången av 2019 bostadsrätter i projekten för cirka 16 (50) Mkr, vilka har förvärvats till marknadspris. Till företag, där styrelsens ordförande är delägare, har det under året utbetalats totalt cirka 1 (3) Mkr för beställda juridiska uppdrag främst i bostadsprojekten. Alla transaktioner har skett till marknadspris.

NOT 35 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Borgensförbindelser för koncernföretag	-	178	1 272	503
Tilläggsköpeskillingar i projekt**	184	330	-	-
	184	508	1 272	503

** Avser tilläggsköpeskillingar i projekt vilka ska erläggas vid respektive antagen detaljplan, finansieringarna är helt säkerställda från externa investerare. Under april 2020 har 121 betalats.

Per den 31 december 2019 fanns skulder i koncernen på totalt 3,5 Mdkr för vilka det har ställts säkerheter i form av fastighetsinteckningar i affärsområdena Projekutveckling och Förvaltning. Säkerheter har för dessa skulder även ställts i form av borgensförbindelser inom affärsområdena och i moderbolaget. Utöver detta garanterade ALM Equity vid årets slut att förvärva 127 osålda enheter till ett värde av 0,4 Mdkr i produktionsstartade projekt ämnade för den externa marknaden.

Koncernen är från tid till annan inblandad i diverse processer och juridiska förfaranden som har uppstått genom den normala affärsverksamheten. Dessa anspråk relaterar till, men är inte begränsade till, koncernens affärspraxis, personalfrågor och skattefrågor. Vad gäller frågor som inte kräver några avsättningar anser koncernen, med utgångspunkt från information som för närvarande finns tillgänglig, att dessa inte kommer att ha någon betydande negativ effekt på koncernens finansiella resultat.

ALM Equity är som fastighetägare och verksamhetsutövare enligt miljölagstiftningen ansvarig för föreningar och andra miljöskador. För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen och ALM Equity har inte heller identifierat några väsentliga miljörisiker. Information om ALM Equitys arbete för miljön och ett hållbarare samhälle finns på sidan 42-53.

NOT 36 EFFEKTER VID ÖVERGÅNG TILL NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

ALM Equity beslutade i samband med bokslutskommuniké för 2019 att justera sina tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende bostadsprojekt och förvaltningsfastigheter. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se mer information om de nya redovisningsprinciperna i not 1 på sidan 94, nedan följer omräkningseffekterna.

EFFEKTER PÅ RESULTAT OCH STÄLLNING

Omklassificeringar konsolidering

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

Inom regelverket för IFRS krävs bedömningar vilket ger utrymme för tolkning och i många fall olika slutsatser. Under Finansinspektionens granskning och bedömning av bostadsprojekt hos andra aktörer i branschen, har det framkommit att deras slutsats är att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras. ALM Equity har följt utvecklingen av dialogen och beslutat att anpassa redovisningsprinciperna avseende konsolidering av bostadsrättsföreningar vilket även medför att tidpunkten förändras för när projektintäkter och projektkostnader ska avräknas.

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

OMKLASSIFICERING AV FASTIGHETER UNDER PRODUKTION ÄMNAD FÖR FÖRVALTNING

Till följd av omklassificeringen av bostadsrättsföreningar och stamaktieinnehav i förvaltningskoncerner har ALM Equity klassificerat om bostadsprojekt ämnade för affärsområde Förvaltning till förvaltningsfastigheter under uppförande. Värdet på dessa bedöms inte initialt kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt utan värderas under utvecklingen av fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad. När nödvändiga kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. I omräkningen har utgångspunkten varit att det är först vid slutbevis och affärsområde Förvaltning tillträde som värdeutvecklingen sker, det innebär att det blir större engångseffekter i samband med färdigställande. En första värdeutvecklingen sker utifrån affärsområde Projektutvecklings intäkt för att sedan löpande värderas utifrån verkligt värdesprincipen inom affärsområde Förvaltning.

INTÄKTSREDOVISNING

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

LÅN TILL KREDITINSTITUT

I samband med att bostadsrättsföreningar och förvaltningskoncerner konsolideras ökar lånen till kreditinstitut med 2,2 Mdkr 2019 och 1,9 Mdkr för 2018, under not 35 på sidan 132 framgår vilka säkerheter och eventualförpliktelser som är utställda till förmån för dessa. Projektrelaterade räntor och andra lånekostnader som uppläggningsavgifter aktiveras löpande mot projektet med en upplupen skatteeffekt i linje med tidigare kommunicerade redovisningsprinciper för detta.

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

NOT 36 FORTS

Koncernens rapport över totalresultat 1 januari - 31 december 2019

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
Nettomsättning	1 786	-105	1 681
Produktions- och driftskostnader	-1 579	185	-1 394
Bruttoresultat	207	80	287
Försäljnings- och administrationskostnader	-119	-24	-143
Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-5	-	-5
Rörelseresultat	83	56	139
Finansiella intäkter	13	-8	5
Finansiella kostnader	-109	-21	-130
Resultat efter finansiella poster	-13	27	14
Orealiserade värdeförändringar			
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	7	-	7
Orealiserade värdeförändringar andelar bostadsrättslokaler	-	20	20
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	120	120
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	1	270	271
Orealiserade värdeförändringar onoterade andelar	71	-71	0
Resultat före skatt	66	366	432
Skatt på årets resultat	-2	4	2
Periodens resultat	64	370	434
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets övrigt totalresultat efter skatt	-	-	-
Årets totalresultat	64	370	434
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	60	218	278
Innehav utan bestämmande inflytande	3	153	156
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	60	218	278
Innehav utan bestämmande inflytande	3	153	156

NOT 36 FORTS

Koncernens balansräkning per 31 december 2019

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	4	16
Förvaltningsfastigheter	198	1 310	1 508
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	1 602	1 602
Andelar i bostadsrättslokaler	-	42	42
Nyttjanderättstillgångar	96	81	177
Andelar övriga onoterade aktier	72	-72	-
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	10	-	10
Uppskjuten skattefordran	4	-	4
Summa anläggningstillgångar	392	2 967	3 359
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	1 121	1 686	2 807
Pågående bostadsprojekt	2 854	-2 128	726
Andelar i bostads- och äganderätter	209	128	337
Kundfordringar	141	-92	49
Övriga kortfristiga fordringar	317	144	461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60	4	64
Likvida medel	679	20	699
Summa omsättningstillgångar	5 381	-238	5 143
SUMMA TILLGÅNGAR	5 773	2 729	8 502
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 098	212	3 310
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	858	1 006	1 864
Derivatinstrument	-4	19	15
Leasingskuld	54	122	176
Uppskjuten skatteskuld	166	12	178
Övriga avsättningar	20	-	20
Summa långfristiga skulder	1 094	1 159	2 253
Kortfristiga skulder			
Räntebärande obligationslån	476	-	476
Skuld till kreditinstitut	359	1 237	1 596
Räntebärande projektfinansiering	280	10	290
Leverantörsskulder	35	37	72
Aktuell skatteskuld	5	11	16
Övriga kortfristiga skulder	205	40	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	221	23	244
Summa kortfristiga skulder	1 581	1 358	2 939
Summa skulder	2 675	2 517	5 192
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 773	2 729	8 502

NOT 36 FORTS

Koncernens rapport över totalresultat 1 januari - 31 december 2018

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
Nettomsättning	2 598	-284	2 314
Produktions- och driftskostnader	-2 283	221	-2 062
Bruttoresultat	315	-63	252
Försäljnings- och administrationskostnader	-125	-20	-145
Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-1	-	-1
Rörelseresultat	189	-83	106
Finansiella intäkter	10	-	10
Finansiella kostnader	-83	-20	-103
Resultat efter finansiella poster	116	-103	13
Orealiserade värdeförändringar			
Värdeförändring derivatinstrument	3	-	3
Värdeförändringar onoterade andelar	-	-	-
Resultat före skatt	119	-103	16
Skatt på årets resultat	-3	-8	-11
Periodens resultat	116	-111	5
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	-	-	-
Årets övrigt totalresultat efter skatt	-	-	-
Årets totalresultat	116	-111	5
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	86	-70	16
Innehav utan bestämmande inflytande	30	-41	-11
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	86	-70	16
Innehav utan bestämmande inflytande	30	-41	-11

NOT 36 FORTS

Koncernens balansräkning per 31 december 2018

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	6	-	6
Förvaltningsfastigheter	-	-	-
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	1 212	1 212
Nyttjanderättstillgångar	-	-	-
Andelar övriga onoterade aktier	-	-	-
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	19	-	19
Uppskjuten skattefordran	4	-	4
Summa anläggningstillgångar	29	1 212	1 241
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	1 238	2 326	3 564
Pågående bostadsprojekt	3 017	-2 008	1 009
Andelar i bostads- och äganderätter	366	-	366
Kundfordringar	98	14	112
Övriga kortfristiga fordringar	195	33	228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55	6	61
Övriga kortfristiga placeringar	1	-	1
Likvida medel	336	54	390
Summa omsättningstillgångar	5 306	425	5 731
SUMMA TILLGÅNGAR	5 335	1 637	6 972
Eget Kapital	2 709	-571	2 138
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 076	-	1 076
Derivatinstrument	3	19	22
Leasingskulld	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	165	16	181
Övriga avsättningar	11	-	11
Summa långfristiga skulder	1 255	35	1 290
Kortfristiga skulder			
Räntebärande obligationslån	-	-	-
Skuld till kreditinstitut	508	1 901	2 409
Räntebärande projektfinansiering	493	1	494
Leverantörsskulder	13	116	129
Aktuell skatteskuld	73	6	79
Övriga kortfristiga skulder	148	135	283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136	14	150
Summa kortfristiga skulder	1 371	2 173	3 544
Summa skulder	2 626	2 208	4 834
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 335	1 637	6 972

NOT 36 FORTS

Koncernens balansräkning per 1 januari 2018

Belopp i Mkr

	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	14	-	14
Förvaltningsfastigheter	-	-	-
Förvaltningsfastigheter under uppförande	-	771	771
Nyttjanderättstillgångar	-	-	-
Andelar övriga onoterade aktier	-	-	-
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	34	-	34
Uppskjuten skattefordran	5	-	5
Summa anläggningstillgångar	53	771	824
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	718	2 554	3 272
Pågående bostadsprojekt	3 345	-1 951	1 394
Andelar i bostads- och äganderätter	87	-	87
Kundfordringar	104	-7	97
Fodran andelar kapitalandel	7	-	7
Övriga kortfristiga fordringar	318	30	348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130	9	139
Övriga kortfristiga placeringar	30	-	30
Likvida medel	569	40	609
Summa omsättningstillgångar	5 308	675	5 983
SUMMA TILLGÅNGAR	5 361	1 446	6 807
Eget Kapital	2 667	-458	2 209
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 087	-	1 087
Derivatinstrument	7	19	26
Leasingskulld	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	165	7	172
Övriga avsättningar	26	-	26
Summa långfristiga skulder	1 285	26	1 311
Kortfristiga skulder			
Räntebärande obligationslån	-	-	-
Skuld till kreditinstitut	865	1 522	2 387
Räntebärande projektfinansiering	147	-21	126
Leverantörsskulder	124	61	185
Aktuell skatteskuld	70	-	70
Övriga kortfristiga skulder	110	297	407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95	17	112
Summa kortfristiga skulder	1 411	1 876	3 287
Summa skulder	2 696	1 902	4 598
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 363	1 444	6 807

NOT 37 VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition (kr)

MODERBOLAG

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	1 091 874 888
Årets resultat	-117 024 100
	974 850 788

Disponeras på följande sätt:*

Till stamaktieägarna utdelas	-
Till nuvarande preferensaktier utdelas	82 473 510
Till preferensaktier emitterade	
Till preferensaktier emitterade genom fondemission utdelas*	852 986
I ny räkning överföres	891 524 292
	974 850 788

*Enligt styrelsens förslag till årsstämman:

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier, genom fondemission. Värdet av denna utdelning baserat på inlösenvärdet av en preferensaktie motsvarar 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas kvartalsvis med 2,10 (2,10) kr.

NOT 38 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Affärsområde Projektutveckling byggstartar av 467 enheter tillsammans med affärsområde Entreprenad varav 451 enheter är ämnade för affärsområde Förvaltning.
- Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inlösenvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.
- Inledningen av 2020 har präglats av oro och osäkerhet kring spridningen av det nya coronaviruset och sjukdomen Covid-19 samt dess effekt på samhälle och ekonomi. I det korta perspektivet, fram till upprättande av årsredovisningen har det inte varit någon materiell påverkan på koncernens omsättning, resultat och kassaflöde. Hur den långsiktiga påverkan blir på samhälle, ekonomi och vilka följder det i sin tur får för ALM Equity är svårbedömd i dagsläget.

Stockholm 2020-04-29
ALM Equity AB

Maria Wideroth
ORDFÖRANDE

Johan Unger

Gerard Versteegh

Johan Wachtmeister

Joakim Alm
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-29
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
AUKTORISERAD REVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i
ALM Equity AB, org.nr 556549-1650

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ALM Equity AB för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 83–140 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1–82.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ALM Equity AB för år räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 april 2020

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

KALENDARIUM

2020

27 maj	Delårsrapport januari–mars
28 maj	Årsstämma
30 juni	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
25 augusti	Halvårsrapport januari–juni
30 september	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
25 november	Delårsrapport januari–september
30 december	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

2021

25 februari	Bokslutskommuniké
31 mars	Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare

KONTAKTINFORMATION

ALM Equity AB (publ)
Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm

Telefon 08-562 303 00
E-mail info@almequity.se
www.almequity.se

ALM
E Q U I T Y