



Penser Access by Carnegie

Fastighetsutveckling | Sverige | 23 augusti 2024

Alm Equity

Finansiell risk minimerad

Avyttar 60% av Svenska Nyttobostäders (SNBS) tillgångar för 1,9 mdkr

Den 2 augusti meddelades att ALM Equity (ALM) bildar ett Joint Venture (JV) tillsammans med Aermont Capital för SNBS fusionerade tillgångsmassa. Den likvid på 1,9 mdkr som ALM erhåller för 60% av JVt är baserat på SNBs bokförda fastighetsvärde om cirka 8,4 mdkr. Huvudsyftet med att skapa ett JV är att accelerera affärsplanen som kommunicerades när fusionen med SNB offentliggjordes i mars. Ambitionen är också att förvärva mer mark för bostadsutveckling i Stockholm. Vi tolkar det som att Aermont Capital har för avsikt att växa JV kraftigt under de kommande åren. ALM ansvarar för drift och utveckling av JVt, mot ett arvode. Resultateffekten av transaktionen väntas uppgå till ca -600 mkr för ALM.

Långsiktiga kassaflödeseffekter om cirka 3,6 mdkr

Likviditetstillskottet på 1,9 mdkr leder till att den finansiella risken i ALM minimeras och att det öppnar upp för en hälsosam refinansiering av dyra utestående obligationslån på totalt 1,6 mdkr. ALMs dotterbolag 2XA Entreprenad kommer erbjuda JVt entreprenadavtal till ett bedömt ordervärde på ca 1,5 mdkr samtidigt som ALM åtagit sig att tillskjuta max 600 mkr i ytterligare kapital för att finansiera tillgångsförvärv. JVt kommer att ha en sk. "first right of refusal" vad gäller byggrättsinvesteringar, dvs. JVt får välja vilka byggrätter som ska investeras i före ALM under den första tvåårsperioden. ALM har även åtagit sig att tillskjuta max 200 mkr för att säkerställa utvecklingen av byggrätterna. Aermont Capital ska ha företräde till utdelning på ca 200 mkr per år, relaterat till befintliga tillgångar. Därefter ska utdelning ske pro rata tills dess att vissa avkastningskrav uppnås då ALM Equity har rätt till en ökad andel av utdelning överstigande sin pro rata andel.

Indikativt substansvärde på 193 kr per aktie efter SNB-fusion och JV-bildande

Vi anser att fusionen med SNB var en nödvändig och strategiskt korrekt affär och vi ställer oss i nuläget neutrala till skapandet av ett JV för SNBs tillgångsportfölj. Den finansiella risken i investment caset för ALM är minimerad vilket vi ser som mycket positivt. ALM har historiskt skapat värde genom JV-konstellationer och vi bedömer att ledningens kunskap och erfarenhet av bostadsutveckling kommer bära frukt när väl marknadsförutsättningarna vänder. Vi fortsätter att substansvärdera ALMs aktie och vår reviderade värdering efter SNB-fusionen och JV-bildandet indikerar ett substansvärde på 193 kr per aktie. Vi sänker vårt motiverade värde till 174-212 kr per aktie (230-260).

Estimatändring				Prognos (mkr)				Värde och risk		
	24e	25e	26e	2023	2024e	2025e	2026e	Motiverat värde	174 - 212 kr	
Totala intäkter	0,0%	0,0%	0,0%	2 386	2 504	1 149	1 052	Aktiekurs	212 kr	
EBITDA, just.	0,0%	0,0%	0,0%	Tillväxt	-65%	5%	-54%	Riskenivå	Medel	
EPS, just.	0,0%	0,0%	0,0%	EBITDA, just.	-1 656	347	171	Kursutveckling 12 mån		
Kommande händelser				EBIT, just.	-1 656	347	171			
Q3 - rapport	25 oktober 2024			EPS, just.	-246,8	-8,8	-9,9			
Q4 - rapport	20 februari 2025			EK/aktie	270,8	251,0	232,7			
Bolagsfakta (mkr)				EBIT-marginal	Neg.	13,9%	14,9%			
Antal aktier	11m			ROCE, just.	Neg.	5,6%	2,8%			
Börsvärde	2 326			EV/Sales	2,6x	2,2x	4,7x			
Nettoskuld	3 094			EV/EBITDA	Neg.	15,6x	31,7x			
EV	5 420			EV/EBIT	Neg.	15,6x	31,7x			
Free float	67%			P/E, just.	Neg.	Neg.	Neg.			
Daglig handelsvolym, snitt	1k			P/EK	1,0x	0,8x	0,9x			
Bloomberg Ticker	ALM SS EQUITY			FCF yield	Neg.	Neg.	Neg.			
				Nettoskuld/EBITDA	N.m.	8,9x	19,9x			
Analytiker								Intressekonflikter		
Mathias Carlson									Yes	No
mathias.carlson@carnegie.se								Likviditetsgarant	✓	
								Certified adviser	✓	
								Transaktioner 12m		✓

Värdering

Figur 1: Substansvärdering av ALM Equity efter SNB-fusionen och JV-bildandet

Tillgång	Värde, mkr	Värderingsantagande
ALM Småa Bostad	500	Marknadsvärde enligt PwC, Q1 2024
2xA Entreprenad	1,200	Marknadsvärde enligt PwC, Q1 2024
SNB	700	Bokfört värde enligt transaktion med Aermont Capital
Klövern	1,315	Bokfört värde enligt Q2-rapporten
Besqab	348	Marknadsvärde
Summa tillgångar, mkr	4,063	
Obligationslån	-1,600	Enligt Q2-rapporten
Preferensaktier	-1,431	Marknadsvärde
Likvida medel i moderbolaget	286	Enligt Q2-rapporten plus avyttring av Besqab preferensaktie
Likvid för 60% av Svenska Nyttobostäder	1,900	
Substansvärde, mkr	3,218	
Antal aktier	16.7	Efter fusionen med SNB
Per aktie, kr	193	Efter fusionen med SNB
Aktiekurs, kr	212	
Price/NAV	1.1x	

Källa: Penser by Carnegie

Disclaimer

Carnegie Investment Bank AB

Carnegie Investment Bank AB (publ.) är en ledande investmentbank med nordiskt fokus. Företagen i Carnegiegruppen, tillsammans "Carnegie", adderar värde för institutioner, bolag och privatkunder inom områdena aktiehandel, investment banking och private banking. Carnegie har cirka 600 anställda, med kontor i sex länder.

Penser by Carnegie

I november 2023 förvärvade Carnegie affärsområdet för uppdragsanalys från Erik Penser Bank AB. Detta innefattade den verksamhet under vilken Erik Penser Bank AB t ex har publicerat analytjänsterna Penser Access och Penser Future. Denna verksamhet fortsätter att drivas hos Carnegie under varumärket Penser by Carnegie.

Värdering, metodologi och antaganden

Penser Access by Carnegie

Uppdragsanalys under Penser Access by Carnegie inkluderar analytikerns bedömning av ett motiverat värdeintervall på publiceringsdagen, baserat på olika värderingsmetoder. En ofta förekommande metod är diskonterat kassaflöde, där framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde. Analytikerna kan även använda sig av andra värderingsmetoder, t ex P/E-tal eller EV/EBIT-multiplar, relativt jämförbara bolag för att få fram ett motiverat värde. För bolag där så är lämpligt, kan ett motiverat värdeintervall också baseras på analytikerns bedömning av en rimlig del av företagets substansvärde. Värdeintervallet representerar analytikerns bedömning vid skrivandet av analysen. För mer information om värderingsmodeller, klicka [här](#).

Penser Future by Carnegie

Uppdragsanalys under Penser Future by Carnegie innehåller inget motiverat värdeintervall, i stället utgår analytikern från fyra olika områden för att bedöma bolaget och belysa de styrkor och svagheter som observerats. De fyra områdena bedöms utifrån följande kriterier - Potential, Risk, Finansiell ställning samt Historik & meriter. Skalan sträcker sig från 1–5 där siffran 5 innebär hög poäng inom respektive område. Exempelvis innebär betyg: 5 på Potential att vi ser stor potential i verksamheten medan betyg: 5 för Risk innebär att vi bedömer risken som hög.

Uppdateringsfrekvens

Penser by Carnegies aktieanalys består av case-baserad analys, vilket medför att frekvensen av analysrapporter kan variera över tid. Om inte annat uttryckligen sägs i rapporten, uppdateras analysen kvartalsvis eller då det anses nödvändigt av analysavdelningen, t ex i händelse av signifikanta förändringar i marknadsbetingelser, eller vid händelser relaterade till emittenten/det finansiella instrumentet.

Analytiker intyganden

Analytikern, eller analytikerna, ansvarig(a) för innehållet i denna uppdragsanalys intyggar, oavsett förekomsten av några potentiella intressekonflikter som hänvisas till här, att åsikterna som uttrycks i denna uppdragsanalys korrekt återspeglar analytikerns personliga åsikter om bolaget och instrumenten som omfattas. Vidare intygas att analytikern inte har fått, får eller kommer att få direkt eller indirekt ersättning relaterat till specifika rekommendationer eller åsikter i denna uppdragsanalys.

Potentiella intressekonflikter

Carnegie, eller dess dotterbolag, kan från tid till annan utföra investment banking-tjänster för, eller söka investment banking-tjänster eller annan verksamhet från, något bolag nämnt i denna rapport. Varje sådan offentligt tillkännagiven affär, under de senaste 12 månaderna, kommer att hänvisas till i denna uppdragsanalys. Ett regelverk för hantering av intressekonflikter är implementerat i Carnegie. Investment Banking och andra affärsavdelningar i bolaget är omgivna av informationsbarriärer för att begränsa flödet av känslig information. Personer utanför sådana barriärer kan få tillgång till känslig information endast efter att ha iakttagit tillämpliga förfaranden. Ersättningen till personer som är involverade i att förbereda denna uppdragsanalys är inte knuten till investment banking-transaktioner som utförs av bolaget eller en juridisk person inom samma grupp.

Konfidentiell och icke-publik information rörande Carnegie och dess kunder, affärsaktiviteter och andra omständigheter som kan påverka en tillgångs marknadsvärde ("känslig information") hålls strikt konfidentiell och får aldrig användas på ett otillbörligt sätt.

Interna riktlinjer är implementerade för att säkerställa analytikernas integritet och oberoende. I enlighet med riktlinjerna är analysavdelningen separerad från Investment Banking-avdelningen och det finns inga rapporteringslinjer mellan analysavdelningen och Investment Banking-avdelningen. Riktlinjerna innehåller också regler, som gäller, men inte är begränsade till, följande frågor; kontakter med bolag under täckning, förbud mot att erbjuda gynnsamma rekommendationer, personligt engagemang i bolag under täckning, deltagande i investment banking-aktiviteter, övervakning och granskning av analysrapporter, analytikerns rapporteringslinjer och analytikerns ersättning.

Andra väsentliga intressekonflikter

Denna rapport har beställts och betalats av emittenten ("issuer-paid research")

Distributionsbegränsningar

Denna uppdragsanalys tar inte hänsyn till de specifika investeringsmålen, den finansiella situationen eller de särskilda behoven hos någon specifik person som kan komma att ta emot den. Investerare bör söka finansiell rådgivning om lämpligheten att investera i värdepapper som diskuteras i denna uppdragsanalys och bör förstå att uttalanden om framtida utsikter kanske inte förverkligas. Tidigare resultat är inte nödvändigtvis en vägledning för framtida resultat. Carnegie och dess dotterbolag tar inget ansvar för någon direkt skada eller följdskada, inklusive, utan begränsning, någon förlust som uppstår på grund av användningen av denna uppdragsanalys eller dess innehåll. Denna uppdragsanalys får inte reproduceras, distribueras eller publiceras av någon mottagare för något syfte. Dokumentet får inte distribueras till personer som är medborgare i eller bosatta i något land där sådan distribution är förbjuden enligt tillämpliga lagar eller andra föreskrifter.

Denna uppdragsanalys distribueras i Sverige av Carnegie Investment Bank AB. Carnegie Investment Bank AB är en bank med säte i Sverige, med begränsat ansvar, auktoriserad och reglerad av Finansinspektionen. I Finland utges denna uppdragsanalys av Carnegie Investment Bank AB, finska filialen. Den finska filialen är auktoriserad av den svenska finansinspektionen (Finansinspektionen) och omfattas av begränsad reglering av finska finansinspektionen (Finanssivalvonta). I Norge ges den här uppdragsanalysen ut av Carnegie AS, ett helägt dotterbolag till Carnegie Investment Bank AB. Carnegie AS regleras av den norska finansinspektionen (Finanstilsynet). I Danmark ges den här uppdragsanalysen ut av Carnegie Investment Branch, danska filialen. Den danska filialen är auktoriserad av den svenska finansinspektionen (Finansinspektionen) och omfattas av begränsad reglering av den danska finansinspektionen (Finanstilsynet).

Denna uppdragsanalys distribueras i USA av Carnegie Inc., en USA-registrerad broker-dealer och medlem av FINRA och SIPC. Carnegies analytiker utanför USA är anställda av icke-amerikanska associerade bolag till Carnegie Inc ("non-US affiliates") som inte omfattas av FINRA-föreskrifter. Generellt sett är Carnegies analytiker inte registrerade eller kvalificerade som analytiker hos FINRA och är därför inte föremål för de begränsningar som FINRAs regel 2241 är avsedda att förhindra vad gäller intressekonflikter, genom att bland annat förbjuda viss typ av ersättning, begränsa analytikerns handel och begränsa kommunikation med företagen som är föremål för analysrapporten.

Analysrapporter som distribueras i USA är avsedda endast för större amerikanska institutionella investerare och amerikanska institutionella investerare som definieras enligt regel 15a-6 i Securities Exchange Act of 1934. Denna uppdragsanalys tillhandahålls endast för informationsändamål och får under inga omständigheter användas eller betraktas som ett erbjudande att sälja eller en uppmaning att köpa några värdepapper.

Rapporter relaterade till aktieinstrument är utarbetade av icke-amerikanska associerade bolag till Carnegie och distribueras i USA av Carnegie Inc. enligt regel 15a-6(a)(3). När rapporten distribueras av Carnegie Inc, tar Carnegie Inc ansvaret för uppdragsanalysen.

Personer i USA som vill genomföra transaktioner baserade på denna uppdragsanalys bör kontakta Carnegie Inc. Investerare i USA bör vara medvetna om att investeringar i icke-amerikanska värdepapper innebär vissa risker. Värdepapperen från icke-amerikanska emittenter är inte alltid registrerade hos, eller omfattas av, de nuvarande informationsrapporterings- och revisionsstandarderna hos US Securities and Exchange Commission

Denna uppdragsanalys har utfärdats i Storbritannien av Carnegie UK, som är den engelska filialen till Carnegie Investment Bank AB. Carnegie UK är auktoriserad och reglerad av Financial Conduct Authority (FCA)

Analysdisclaimer

Denna uppdragsanalys tillhandahålls endast för informationsändamål och får under inga omständigheter användas eller betraktas som ett erbjudande att sälja, eller en uppmaning att köpa eller sälja, något relevant finansiellt instrument. Denna uppdragsanalys har beställts och betalats av emittenten och bör därför betraktas som en marknadsföringskommunikation (dvs inte investeringsrekommendation). Betalning för rapporten har avtalats i förväg på en icke-återbetalningsbar basis. Som uppdragsanalys kan detta material betraktas som en acceptabel mindre icke-monetär förmån enligt MiFID II. Det har inte utarbetats i enlighet med de rättsliga krav som är utformade för att främja oberoende investeringsanalys. Det är dock fortfarande föremål för ett förbud mot handel före spridningen av rapporten.

Carnegie Investment Bank AB är ansvarigt för framställandet av denna uppdragsanalys i Sverige, Finland, Danmark och Storbritannien. Carnegie AS är ansvarigt för framställandet av denna uppdragsanalys i Norge. Carnegie Inc. är ansvarigt för denna uppdragsanalys i USA.

Informationen i denna uppdragsanalys hämtades från olika källor. Medan all rimlig omsorg har tagits för att säkerställa att informationen är sann och inte vilseledande, ger Carnegie ingen representation eller garanti, uttrycklig eller underförstådd, om dess korrekthet eller fullständighet. Carnegie, dess dotterbolag eller någon av deras ledande befattningshavare, anställda eller styrelsemedlemmar kan ha ett innehav i, eller på annat sätt vara intresserade av transaktioner i, värdepapper som direkt eller indirekt är föremål för uppdragsanalys. Alla betydande finansiella intressen som innehas av analytikern, Carnegie eller en juridisk person i samma grupp i förhållande till emittenten kommer att hänvisas till i Företagsspecifika upplysningar härunder samt Intressekonflikter på rapportens förstasida.

Företagsspecifika upplysningar

Delar av denna uppdragsanalys kan ha lämnats till emittenten före dess publicering

Copyright © 2024 Carnegie

Carnegie Investment Bank AB
Regeringsgatan 56
SE-103 38 Stockholm
Tel +46 8 676 88 00 Fax +46 8 676 88 95