



ALM Equity AB (publ): Delårsrapport januari – september 2014

Stockholm 2014-11-20

Januari – september 2014

- Omsättningen uppgick till 681,9 (269,2) Mkr.
- Resultatet uppgick till 114,9 (37,7) Mkr, motsvarande 9,89 (3,21) kr per stamaktie.
- Under perioden såldes 162 (214) bostäder i projekt till ett värde av 526,9 (578,6) Mkr, varav ALM Equitys andel var 133 (118) bostäder till ett värde av 359,2 (277,9) Mkr.

Juli – september 2014

- Omsättningen uppgick till 297,8 (114,5) Mkr.
- Resultatet uppgick till 57,6 (15,7) Mkr, motsvarande 5,16 (1,38) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 739,9 (377,7) Mkr, motsvarande 41,76 (27,09) kr per stamaktie och 126,30 (126,30) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 30 september till 119,3 (94,6) Mkr.
- Under perioden såldes 38 (32) bostäder i projekt till ett värde av 138,9 (216,6) Mkr, varav ALM Equitys andel var 30 (16) bostäder till ett värde av 94,2 (97,9) Mkr.
- Förvärv av projektet Duvboet i Sundbyberg (ägarandel 50 procent) med en bygggrätt om cirka 7 700 kvm. Förvärvet delfinansierades genom en riktad nyemission av 273 000 preferensaktier till säljaren, motsvarande 32,8 Mkr.
- Detaljplanen för projekt Gröndal (ägarandel 100 procent) har vunnit laga kraft, vilket ökade ALM Equitys bostadsportfölj med cirka 3 200 kvm.
- Försäljning av fastigheterna Nilhåsten 11 och 12 innehållande 16 hyreslägenheter om 1 367 kvm och ett garage i Eskilstuna (ägarandel 100 procent).
- Byggstart av projektet Mälarutsikten, Hässelby Strand, (ägarandel 100 procent), om totalt 6 920 kvm bestående av 127 lägenheter och en lokal.
- Byggstart av etapp 1 i projektet Stadshusparken, Vällingby, (ägarandel 100 procent), bestående av 15 radhus om 1 605 kvm.
- Byggstart av den sista etappen om 26 rad- och atriumhus i projektet Slottsallén, Bromma, (ägarandel 42,5 procent) om 2 507 kvm.

Mkr	jul-sep 2014	jul-sep 2013	jan-sep 2014	jan-sep 2013
Nettoomsättning	297,8	114,5	681,9	269,2
Rörelseresultat	64,8	19,7	132,3	53,2
Periodens resultat	57,6	15,7	114,9	37,7
Resultat per stamaktie (kr)	5,16	1,38	9,89	3,21
Eget kapital per stamaktie (kr)	41,76	27,09	41,76	27,09
Avkastning eget kapital	52,1%	20,7%	37,3%	16,1%



Väsentliga händelser efter periodens utgång

- En riktad nyemission av preferensaktier som tillför bolaget 60 Mkr netto genomfördes i början av november i syfte att finansiera nya investeringar.
- Ny detaljplan omfattande en byggrätt om 9 500 kvm för projekt Silverdal, Sollentuna (ägarandel 100 procent) har vunnit laga kraft. Tidigare fanns en redan antagen detaljplan om cirka 3 500 kvm bostäder.
- Byggstart av etapp 2 i projekt Linbanan, Enköping (ägarandel 50,2 procent) bestående av 70 lägenheter om 2 030 kvm för framförallt unga vuxna.
- Byggstart av projektet Pepparkakan, Sundbyberg (ägarandel 26 procent) om 553 kvm bestående av 7 exklusiva lägenheter.
- 48 bostäder har sålts i projekt till ett värde av 69,2 Mkr, varav ALM Equitys andel var 28 bostäder till ett värde av 38,2 Mkr.



ALM Equity är ett fastighetsutvecklingsbolag (Real Estate Developer). Bolaget förvärvar, strukturerar, utvecklar och säljer projekt, framförallt bostäder.

VD har ordet

Utvecklingen på våra marknader har varit fortsatt positiv under det tredje kvartalet trots många osäkerheter som till exempel bolånetak, ränteläge och amorteringskrav. Vi hade förväntat oss större osäkerhet på grund av valet i september, men den underliggande bostadsbristen och inflyttningen till storstadsregionerna tillsammans med lågt ränteläge, har gjort att efterfrågan på bostäder har varit fortsatt stark på alla delmarknader där ALM Equity är verksamt. Effekterna av att bankerna inför krav på amortering ner till 50 procent av nya bolån är svåra att överblicka. Det är bra att det skapas en amorteringskultur. Problemet är att man gör det för nya lån och inte alla lån. Varför ska de som har bostad inte amortera utan bara de som ska in på bostadsmarknaden? Asymmetriska regler med undantag för de som har bostad tillsammans med bolånetaket på 85 procent kommer drabba de ungdomar som söker jobb, men saknar ekonomisk uppbackning hemifrån och inte är etablerade på bostadsmarknaden då de ska köpa en lägenhet. Detta kommer missgynna Stockholm som ort då unga kreativa människor väljer vart dom ska etablera sig. Fortsätter vi på denna väg kommer Stockholm bli ett Sveg i Europa och världen.

Både försäljnings- och produktionsmässigt har vi nu rekordhöga siffror. I och med produktionsstart av ytterligare 77 enheter i oktober har vi 725 bostäder i produktion. Försäljningsgraden i de knappt 1 600 bostäder som är ute till försäljning ökar stadigt och vi är förvissade om att ytterligare projekt kommer att kunna byggstartas under det sista kvartalet 2014.

Efter det tredje kvartalets tillväxt och tillsammans med den i oktober antagna nya detaljplanen i Silverdal har bostadsportföljen vuxit till knappt 160 000 kvm och cirka 3 000 bostäder (Alm Equitys andel cirka 105 000 kvm och cirka 1 900 bostäder). Då bostadsportföljen går i produktion i snabbare takt än tidigare kommer vi att agera mer offensivt vad gäller förvärv av nya bostads- och planrätter framöver.

I och med uppflyttning av projektet Gröndal och laga kraft vunnen plan i Silverdal efter periodens slut har planportföljen minskats med 9 200 kvm ned till cirka 135 000 kvm (Alm Equitys andel är cirka 50 procent). Portföljen innehåller ett projekt med cirka 60 bostäder som har en antagen men överklagad detaljplan. Vi bedömer att flera detaljplaner som är under produktion kommer antas under 2015-16. Förvärv och produktionen av detaljplaner utgör en viktig del i vår strategiska uppbyggnad av bostadsportföljen på medellång och lång sikt.

Under det tredje kvartalet uppgick omsättningen till 297,8 (114,5) Mkr, och resultatet till 57,6 (15,7) Mkr, vilket är det högsta kvartalsresultat bolaget någonsin har haft. Resultat och omsättning varierar mellan perioderna beroende på när projekt avräknas eller konceptualiseras och säljs. För att få en rättvisande bild av ALM Equitys ställning bör hänsyn därför tas till utvecklingen av bolagets bostadsportfölj på kort- och medellång sikt, samt planportföljen på lång sikt. Koncernens likvida medel uppgick vid rapportperiodens slut till 119,3 (94,6) Mkr.



Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep
	2014	2013	2014	2013
Byggrätter	2 888	1 130	1 829	579
Startad produktion	168	82	153	40
Sålda bostäder	38	32	30	16
Bostäder i produktion vid periodens slut	649	188	402	83
Försäljningsgrad i produktion	89%	89%	85%	89%
Under försäljning vid periodens slut	1 576	613	856	310

ALM har en stark finansiell ställning. Tillsammans med en god försäljningsutveckling och en stark projektportfölj ser utvecklingen för bolaget framåt bra ut. I kombination med bolagets skalbara affärsmodell ger detta oss möjligheter att planera för ytterligare expansion genom nya förvärv och byggstarter, samt genomförande av nya detaljplaner.

Stockholm den 20 november
Joakim Alm



VERKSAMHETEN

Bostadsprojekt - detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder

Vid periodens utgång var 8 (5) projekt under produktion, omfattande 649 (188) bostäder belägna i Stockholmsområdet, Uppsala och Enköping. Av dessa är 323 bostäder i nyproduktion och 326 bostäder under ombyggnation av befintliga byggnader. ALM Equitys andel är 393 bostäder. Den totala försäljningsgraden uppgick till 89 (89) procent.

Bostadsrättsportföljen innehöll per den 30 september 2014, 28 (23) bostadsprojekt med byggrätter på totalt cirka 151 800 (68 200) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 99 000 (35 700) kvm.

Under det tredje kvartalet förvärvades projektet Duvboet, bestående av fastigheten Kranen 19 i Sundbyberg (ägarandel 50 procent). Projektet omfattar en byggrätt om cirka 7 500 kvm bostäder och 200 kvm lokaler som planeras att säljstartas under 2014.

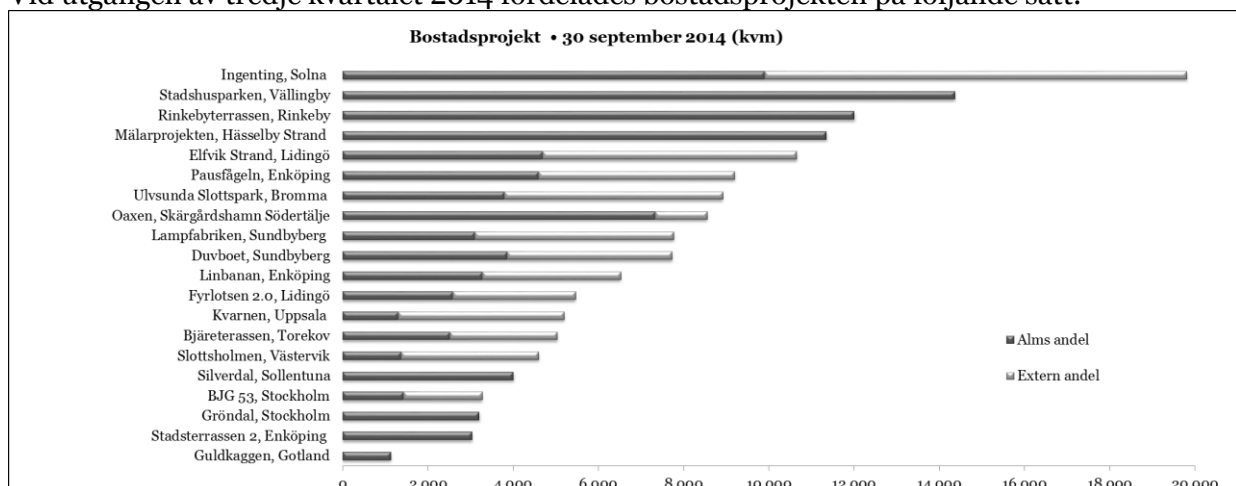
2013 förvärvade ALM Equity fastigheten Gröndal 1:1 m.fl. villkorat av antagen detaljplan (ägarandel 100 procent). Mark- och miljööverdomstolen har avslagit överklagan som inkommit och detaljplanen har vunnit laga kraft. ALM Equity ökar därmed sin bostadsportfölj med cirka 3 200 kvm. Arbetet med att skapa sjönära och moderna bostäder fortsätter.

Under tredje kvartalet byggstartades projektet Mälarutsikten, Hässelby Strand (ägarandel 100 procent), omfattande ett 18-våningshus med 127 lägenheter om 5 840 kvm och en lokal om 1 200 kvm. Projektet är beläget med mindre än 1 minuts promenad till tunnelbanestationen Hässelby Strand.

Första etappen i projekt Stadshusparken, Vällingby (ägarandel 100 procent), bestående av 15 radhus om 1 605 kvm i närheten till Räckstas tunnelbanestation påbörjades också under perioden. Totalt planeras cirka 1 400 bostäder, förskola, skola samt närservice i det nya området Vällingby Parkstad. 150 av dessa planerar ALM Equity att uppföra i sju etapper.

Under juli har dessutom den sista etappen av projektet Slottsallén, Bromma (ägarandel 42,5 procent), bestående av 26 rad- och atriumhus om 2 507 kvm, satts igång. Hela projektet som omfattar 73 bostadsrättsradhus kommer att vara klart för inflyttning under sommaren 2015.

Vid utgången av tredje kvartalet 2014 fördelades bostadsprojekten på följande sätt:





Per 30 september fanns 13 (29) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 39,7 (68,2) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under tredje kvartalet såldes 3 bostäder om 7,8 Mkr från ALM Equitys egna lager och efter periodens slut ytterligare 7 bostäder om 13,4 Mkr.

ALM Equity garanterade vid tredje kvartalets slut köp av 24 (19) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 77,9 (100,0) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträde.

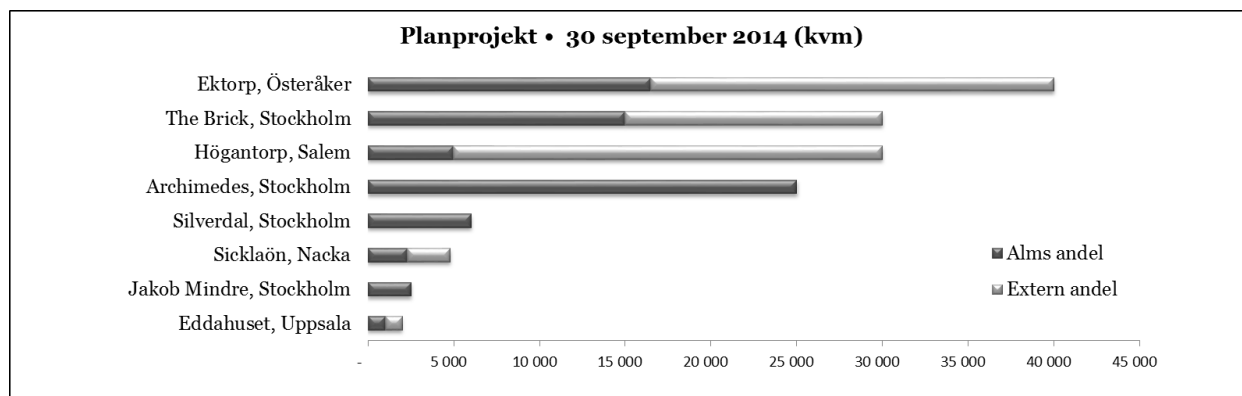
Planprojekt - råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras

Vid periodens utgång fanns 8 (9) planprojekt i syfte att ta fram cirka 2 100 bostäder i framförallt Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är cirka 1 300 bostäder.

Under tredje kvartalet meddelade Mark- och miljööverdomstolen att detaljplanen för projekt Gröndal hade vunnit laga kraft vilket medför att projektet flyttas från planprojekt till bostadsprojekt.

Planportföljen innehöll den 30 september 2014, 140 300 (142 100) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 73 200 (68 700) kvm.

Vid utgången av tredje kvartalet 2014 fördelades planprojekten med estimerade byggrätter på följande sätt:

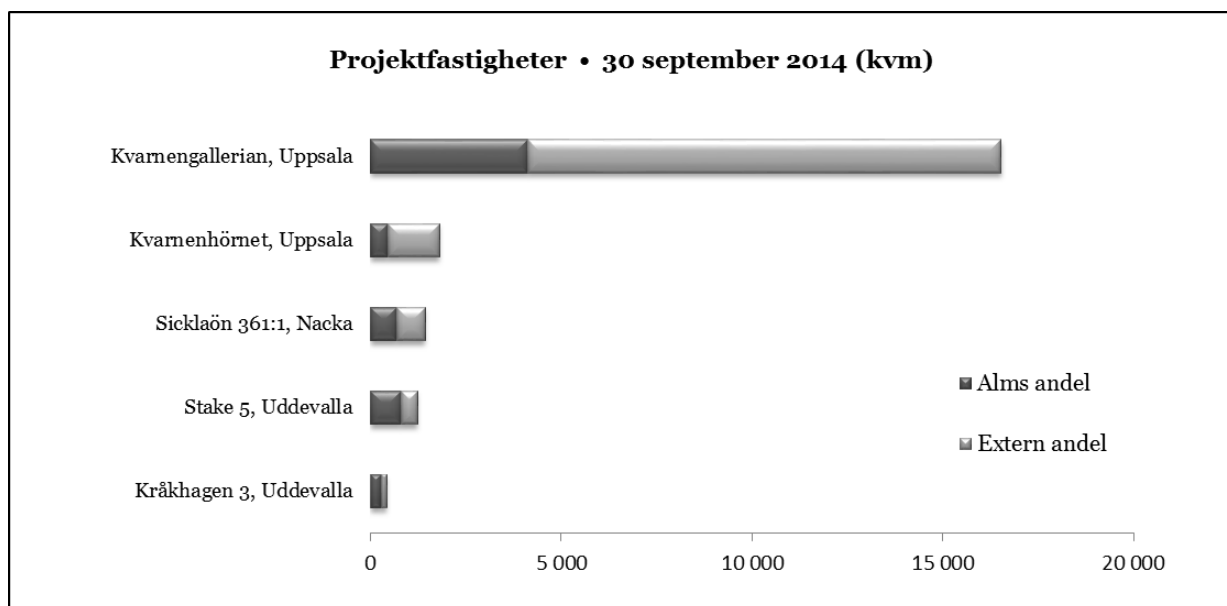


Projektfastigheter - bebyggd fastighet med löpande verksamhet

Vid periodens utgång bestod portföljen av 21 400 (22 800) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 6 300 (7 700) kvm.

Under tredje kvartalet såldes de helägda fastigheterna Nilhästen 11 och 12 innehållande 16 hyreslägenheter om 1 367 kvm och ett garage i Eskilstuna. I och med denna försäljning har ALM Equity avslutat sitt engagemang i Eskilstuna.

Vid utgången av tredje kvartalet 2014 fördelades projektfastigheterna på följande sätt:





EKONOMI

Resultat för perioden januari – september 2014 (9 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 681,9 (269,2) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 671,6 (257,1) Mkr och fastighetsförvaltning för 10,3 (12,1) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 132,3 (53,1) Mkr. Av resultatet efter finansiella poster på 114,5 (38,6) Mkr tillföll 115,0 (37,7) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,5 (0,9) Mkr. Periodens resultat innefattar successiva vinstavräkningar i 16 (8) projekt. I jämförelseresultatet för 2013 ingick försäljning av projekt med 21,9 Mkr.

Resultat för perioden juli - september 2014 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 297,8 (114,5) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 294,5 (110,6) Mkr och fastighetsförvaltning för 3,3 (3,9) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 64,8 (19,7) Mkr. Av resultatet efter finansiella poster på 57,4 (15,4) Mkr tillföll 57,6 (15,7) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,2 (-0,3) Mkr. Periodens resultat innefattar successiva vinstavräkningar i 13 (7) projekt.

Balansräkningen per den 30 september 2014

Balansomslutningen uppgick till 1 742 (988) Mkr, vilket är en ökning med 754 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2013. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 1 250 (468) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 599 (280) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 740 (378) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet de senaste två åren framgår under rubriken förändring eget kapital på sidan 10.

I samband med förvärvet av Kranen 19 i Sundbyberg i juli genomfördes en riktad emission till säljaren om 273 000 preferensaktier, innebärande en ökning av det egna kapitalet på 30,0 Mkr efter emissionskostnader.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 196,7 Mkr, återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. I efterställda räntebärande lån ingår inlånade medel på 43,3 Mkr, varav ALM Equitys andel är 21,2 Mkr, vilka kommer att konverteras till aktieägartillskott vid byggstart av projekt. Soliditeten för koncernen var den 30 september 42 (38) procent.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 119,3 (94,6) Mkr. Kassaflödet för perioden jul-sep var 14,1 (-1,3) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinsiering är idag kortfristig. Bankräntan på låneskulderna låg per den 30 september i spannet 2,20–4,65 procent med en genomsnittsränta på 3,54 procent.



Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för perioden uppgick till 4,8 (3,7) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 70,1 (65,4) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid periodens slut till 224,9 (38,4) Mkr. Ökningen av garantier beror på säkerställande av byggfinansiering för planerade produktionsstarter. Det egna kapitalet uppgick till 396,0 (219,9) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 98 (90) procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter rapportperiodens utgång har ALM Equity genomfört en riktad nyemission av 545 455 preferensaktier som har tillfört ALM Equitys kassa 60 Mkr netto. Emissionen genomfördes i syfte att finansiera nya affärer. Emissionen skedde till marknadsmässiga villkor och tecknades i sin helhet av investerare ej närstående till ALM Equity.

Mark- och miljööverdomstolen har meddelat att den nya detaljplanen för projekt Silverdal inte kommer att prövas vidare och detaljplanen har därmed vunnit laga kraft. ALM Equity tecknade 2013 ett villkorat avtal om förvärv av projekt Silverdal innehållande fastigheterna Malajen 1 och Manskäpet 1 m.fl. omfattande cirka 9 500 kvm byggrätt vid ny detaljplan. Tidigare fanns en redan antagen detaljplan om cirka 3 500 kvm bostäder.

Byggstart av etapp 2 i projekt Linbanan, Enköping (ägarandel 50,2 procent). Etappen består av 70 lägenheter för framförallt unga vuxna. Projektet utvecklas i tre etapper och omfattar totalt 194 lägenheter. Byggstart för projekt Pepparkakan (ägarandel 26 procent) där ALM Equity konverterar C.R. Nybergs gamla bostads- och lödlampsfabrik i centrala Sundbyberg till sju exklusiva bostadslägenheter. Projektet omfattar 553 kvm BOA.

48 bostäder har sålts i projekt till ett värde av 69,2 Mkr, varav ALM Equitys andel var 28 bostäder till ett värde av 38,2 Mkr.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd och uttalanden. När allmänna råd från bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med de som tillämpas i årsredovisningen 2013 och där redovisas under not 1 på sidorna 105-107.

Risker och osäkerhetsfaktorer

ALM Equitys väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i årsredovisningen 2013 på sidorna 73-75. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2014 (3 mån) jul-sep	2013 (3 mån) jul-sep	2014 (9 mån) jan-sep	2013 (9 mån) jan-sep	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Koncernen						
Nettoomsättning (Not 1)	297 848	114 490	681 927	269 188	364 496	417 727
Rörelsens kostnader	-233 080	-94 787	-549 585	-216 016	-294 621	-351 273
Rörelseresultat (Not 2)	64 768	19 703	132 342	53 172	69 875	66 454
Finansnetto	-7 324	-4 313	-17 884	-14 575	-19 254	-17 765
Resultat efter finansiella poster	57 444	15 390	114 458	38 597	50 621	48 689
Skatt	-	-	-	-	78	-966
Minoritetens andel av resultatet	165	282	469	-885	-714	1 443
Periodens resultat	57 609	15 672	114 927	37 712	49 985	49 166
Resultat per stamaktie före/efter utspädning (kr)	5,16	1,38	9,89	3,21	4,14 *	4,34
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	6,30	6,30	8,40 *	5,00
Antalet stamaktier före/efter utspädning (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet preferensaktier (tusental)	2 500	812	2 500	812	2 176	1 015

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	2014 (3 mån) jul-sep	2013 (3 mån) jul-sep	2014 (9 mån) jan-sep	2013 (9 mån) jan-sep	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	294 581	110 578	671 614	257 064	348 417	401 181
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	3 267	3 912	10 313	12 124	16 079	16 546
Summa	297 848	114 490	681 927	269 188	364 496	417 727

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2014 (3 mån) jul-sep	2013 (3 mån) jul-sep	2014 (9 mån) jan-sep	2013 (9 mån) jan-sep	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	63 787	17 985	129 036	48 000	64 665	60 524
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	981	1 718	3 306	5 172	5 210	5 930
Summa	64 768	19 703	132 342	53 172	69 875	66 454

* Antalet preferensaktier och utdelningen på preferensaktierna har varierat under 2013. Vid beräkning av resultat per stamaktie för perioden jan-dec 2013 har det totala utdelade beloppet (7,982 Mkr) på preferensaktierna subtraherats från årsvinsten innan resultat per stamaktie räknats ut. Vinst per preferensaktie för helår är beräknat som senaste kvartalsutdelning x 4.



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2014-09-30	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	865	995	128
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
Summa anläggningstillgångar	5 888	6 018	5 151
Exploateringsfastigheter	1 250 398	737 170	481 255
Projektfastigheter	108 129	121 112	136 106
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	39 808	49 425	69 743
Kortfristiga fordringar m.m.	218 985	226 045	148 084
Likvida medel	119 280	183 295	95 770
Summa omsättningstillgångar	1 736 600	1 317 047	930 958
SUMMA TILLGÅNGAR	1 742 488	1 323 065	936 109
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	739 857	556 327	370 410
Minoritetens andel	-4 331	-3 862	-4 575
Uppskjuten skatteskuld	0	0	126
Summa långfristiga skulder	0	0	126
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	599 423	313 194	325 471
Efterställda räntebärande reverslån	221 583	140 695	145 681
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	185 956	316 711	98 996
Summa kortfristiga skulder	1 006 962	770 600	570 148
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 742 488	1 323 065	936 109
Räntebärande skulder	821 006	453 889	471 152
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	2014-09-30	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid periodens ingång	556 327	370 410	323 040
Periodens resultat	114 927	49 985	49 166
Nyemission preferensaktier	29 966	146 280	-
Aktieägartillskott	70 000	25 176	7 343
Återbetalda aktieägartillskott	-16 865	-27 542	-
Aktieutdelning preferensaktier	-14 498	-7 982	-5 077
Aktieutdelning stamaktier	-	-	-4 062
Belopp vid periodens utgång*	739 857	556 327	370 410

* I eget kapital ingår externt tillskottskapital i projektbolagen med 196,7 Mkr som återbetalas vid projektens avslut.
Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.



KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2014	2013	2014	2013	2013	2012
	(3 mån) jul-sep	(3 mån) jul-sep	(9 mån) jan-sep	(9 mån) jan-sep	(12 mån) jan-dec	(12 mån) jan-dec
Resultat efter skatt	57 609	15 672	114 927	37 712	49 984	49 166
Ej kassapåverkande poster	- 165	- 282	- 469	886	714	- 1 076
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	57 444	15 390	114 458	38 598	50 698	48 090
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	- 221 883	- 1 825	- 513 228	31 048	- 237 923	53 003
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	7 763	- 334	9 617	1 581	20 318	- 55 934
Övrig förändring i rörelsekapital	1 569	- 6 427	- 125 304	- 39 780	128 774	- 96 205
Kassaflöde från löpande verksamhet	- 155 107	6 804	- 514 457	31 447	- 38 133	- 51 046
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	7	95	130	- 913	- 867	1 014
Kassaflöde från investeringsverksamhet	7	95	130	- 913	- 867	1 014
Nyemission	30 060	-	30 060	-	146 280	-
Upptagna/lösta lån	139 181	- 8 208	420 252	- 31 668	- 19 755	67 352
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	169 241	- 8 208	450 312	- 31 668	126 525	67 352
Periodens kassaflöde	14 141	- 1 309	- 64 015	- 1 134	87 525	17 320
Likvida medel vid periodens början	105 139	95 945	183 295	95 770	95 770	78 449
Likvida medel vid periodens slut	119 280	94 636	119 280	94 636	183 295	95 770

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2014	2013	2014	2013	2013	2012
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
Rörelsemarginal (%)	22	17	19	20	19	16
Avkastning på eget kapital (%)	31	16	31	16	16	17
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	16	9	16	9	14	9
Soliditet (%)	42	38	42	38	42	40
Andel riskbärande kapital (%)	55	57	55	57	52	55
Eget kapital per stamaktie (kr)	41,76	27,09	41,76	27,09	28,62	25,98
Eget kapital per prefensaktie (kr)	126,30	126,30	126,30	126,30	122,10	105,00
Belåningsgrad (%)	59	71	59	71	50	69
Räntetäckningsgrad (ggr)	7,1	3,5	7,1	4,0	2,9	4,2
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	168	82	193	82	464	85
Antal sålda bostäder (brutto)	38	32	162	188	464	73
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	151 800	68 200	151 800	68 200	124 100	65 500
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	99 000	35 700	99 000	35 700	83 600	35 700
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	140 300	142 100	140 300	142 100	141 000	165 100
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	73 200	68 700	73 200	68 700	73 900	63 500
Projektfastigheter total area (kvm)	21 400	22 800	21 400	22 800	22 800	25 000
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	6 300	7 700	6 300	7 700	7 700	9 000



Definitioner:

Andel riskbärande kapital

Summan av eget kapital ökat med efterställda lån och minoritetsandelar.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt exklusive minoritetens andel minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet minskat med preferenskapitalet. Baserad på rullande tolv månaders beräkning, förutom i tabellen på första sidan där avkastningen på eget kapital beräknas på en specifik period.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av det genomsnittliga sysselsatta kapitalet. Baserad på rullande tolv månaders beräkning.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till bokfört värde av fastigheter vid periodens utgång.

Eget kapital per preferensaktie

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

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 8,40 kr per preferensaktie.

Resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerade med de finansiella kostnaderna.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder.



Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 20 november 2014
ALM Equity AB (publ)

Joakim Alm, VD

För mer information kontakta:
Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

Om ALM Equity
Mer information finns på www.almequity.se

Rapportdatum:

26 februari 2015 Bokslutskommuniké 2014
19 maj 2015 Årsstämma 2014