ALM Equity AB (publ): Bokslutskommuniké 2012

Stockholm 2013-02-27

Oktober - december 2012

- Omsättningen uppgick till 129,7 (60,7) Mkr
- Resultatet uppgick till 11,0 (5,7) Mkr, motsvarande 0,96 (0,44) kr per stamaktie
- Under perioden såldes 25 (34) bostadsrätter i projekt till ett värde av 89,1 (55,2) Mkr. ALM Equitys andel var 13 (30) bostadsrätter till ett värde av 40,3 (44,7) Mkr
- Förvärv av fastigheten Galgvreten 3:7 i Enköping. Affären görs i bolagsform och är villkorad av fördjupad miljöundersökning
- Byggstart av projektet Kevinge Strand i Danderyds kommun (ägarandel 45 procent) bestående av 21 bostadsrätter

Januari - december 2012

- Omsättningen uppgick till 417,7 (318,5) Mkr
- Resultatet uppgick till 49,2 (67,3) Mkr, motsvarande 4,34 (6,13) kr per stamaktie
- Under året har 3 projekt avslutats, omfattande totalt 400 enheter om ca 19 000 kvm
- Eget kapital uppgick vid årets slut till 370,4 (323,0) Mkr, motsvarande 25,98 (21,31) kr per stamaktie och 105,00 (105,00) kr per preferensaktie
- Likvida medel uppgick den 31 december till 95,8 (78,4) Mkr

Mkr	okt-dec 2012	okt-dec 2011	jan-dec 2012	jan-dec 2011
Nettoomsättning	129,7	60,7	417,7	318,5
Rörelseresultat	15,2	9,4	66,4	84,1
Periodens resultat	11,0	5,7	49,2	67,3
Resultat per stamaktie (kr)	0,96	0,44	4,34	6,13
Avkastning eget kapital	15%	9%	18%	31%

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Under första kvartalet 2013 har det sålts 48 bostadsrätter till ett värde av 109,9 Mkr, varav ALM Equitys andel var 19 bostadsrätter till ett värde av 50,3 Mkr.
- Styrelsen föreslår 0,00 (0,40) kr i utdelning kontant per stamaktie. Styrelsen avser att lägga förslag om att till stamaktieägarna genomföra fondemission av preferensaktier.

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

VD har ordet

2012 blev ett händelserikt år för ALM Equity. Vi har vidareutvecklat bolaget genom att även arbeta med planprojekt vilket gör att våra affärer nu täcker hela projektutvecklingskedjan från detaljplan till färdig produkt.

Under året har bolagets kompetens stärkts genom att vi rekryterat egna planarkitekter samtidigt som vi har startat Svensk Markförvaltning. Ett bolag vars affärsidé är att förvärva råmark och genom planändring förvandla markområden till byggrätter. Under året anskaffades tre projekt med syfte att tillskapa ca 1 000 bostäder.

Under året färdigställdes och levererades ca 400 bostäder till slutkund. För att kunna fortsätta leverera bostäder i ökande takt kommer vi att fortsätta förvärva byggrätter som kan byggstartas. Totalt har bolaget ca 2 700 bostäder i portföljen varav 1 400 i planskede.

Den 8 juni noterades bolaget på First North. Marknadsnoteringen har inneburit ökad insyn och transparens för bolagets finansiärer, investerare och kunder. Noteringen har hittills varit en framgång, både för bolaget och för de nya ägare som köpte aktier vid noteringen.

Under året har bostadsmarknaden varit ganska svårförutsägbar med upp- och nedgångar mellan månader och kvartal. Året slutade med en förbättring under december som följt med in i det nya året. Den underliggande trenden med ökad inflyttning till storstäder, samt kronisk bostadsbrist, gör att efterfrågan långsiktigt är stabil. Vi har en bra efterfrågan på våra produkter, vilket resulterar i bokningar och bindande avtal av lägenheter i våra projekt. Målsättning är att fortsätta försäljningsarbetet och kunna produktionsstarta projekt i så stor utsträckning som möjligt. Försäljningen av bostäder sker, till att börja med, på bokningsavtal och redovisas som försäljningar först när dessa konverteras till bindande avtal, genom förhands- och upplåtelseavtal, vilket innebär att försäljningarna redovisas stötvis.

Resultatet för fjärde kvartalet blev 11,0 (5,7) Mkr och årets resultat blev 49,2 (67,3) Mkr. Förbättringen under fjärde kvartalet beror främst på att fler projekt kommit i produktionsfas. Skillnaden mellan åren 2011 och 2012 förklaras till stor del av att 2011 års resultat inkluderar effekter från vinster på projekt- och optionsförsäljningar om cirka 20 Mkr.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	2012	2011	2012	2011
Byggrätter	1 035	1357	544	390
Startad produktion	75	132	65	73
Sålda bostäder	73	162	40	88
Bostäder i produktion vid periodens slut	85	387	64	171
Försäljningsgrad i produktion	80%	92%	80%	92%
Under försäljning vid periodens slut	305	738	184	356

Koncernens likvida medel har fortsatt att öka och uppgick till vid årsskiftet på 95,8 (78,4) Mkr. Den goda likviditeten har möjliggjort en ökad amorteringstakt av lån och att beviljade byggkreditiv inte behövt utnyttjats till fullo. I takt med att pågående projekt avslutas kommer likviditeten att förbättras ytterligare framöver.

Under året har vi fortsatt att bygga upp vår organisation, förbättrat våra finanser genom lönsamma projekt och utvecklat samarbetet med våra externa partners. Vi har en stark projektportfölj, bra lönsamhet, fungerande finansieringsmodell samt en skalbar affärsmodell som gör att vi kan hantera allt större volymer. Vi står finansiellt starka och bedömer att marknadsläget skall skapa möjligheter för oss expandera.

Stockholm den 27 februari

Joakim Alm

VERKSAMHETEN

Bostadsprojekt under produktion

Projektet Lidingöfyren på Lidingö (ägarandel 45 procent) består av 109 lägenheter som totalrenoverats. Ombyggnationen har pågått sedan förra hösten och sista etappen, som motsvarade cirka hälften av alla lägenheter, har avslutats under det fjärde kvartalet 2012.

I projektet Kyrkklockan i Eskilstuna (ägarandel 100 procent) har ombyggnationen av 24 bostadsrätter avslutats. Slutbesiktningar är genomförda och köparna tillträdde lägenheterna i mitten av november.

I projektet Stadsterrassen i Enköping (ägarandel 100 procent) har byggnationen av 46 bostadsrätter kommit halvvägs, vilket följer planen med tillträde i juni 2013.

Byggnation pågår i projektet Bjäreterrassen i Torekovs första etapp (ägarandel 50 procent), omfattande 18 bostadsrätter. Första huset blir färdigt för inflyttning i juni 2013. Totalt består området av 74 bostäder som kommer att byggstartas etappvis.

Under fjärde kvartalet 2012 har Kevinge Strand i Danderyd (ägarandel 45 procent) byggstartats. Projektet består av 21 bostadsrätter vid Kevinge Golfbana och erbjuder exklusiva lägenheter i sjönära läge ritade av Thomas Sandell. Inflyttning är planerad till andra kvartalet 2014.

Per den 31 december hade ALM Equity 85 bostadsrätter i produktion, varav 80 procent var sålda.

Vid kvartalets utgång fanns i eget lager 2 helägda bostadsrätter i Smögen, 1 bostadsrätt i Enköping, 28 lägenheter i Lidingö, 2 lägenheter i Eskilstuna och 2 lokaler vid Telefonplan. Alla enheter är upptagna till produktionskostnader vilket motsvarar ett värde av 69,7 (13,8) Mkr. Under kvartalet såldes 7 enheter om 12,5 Mkr från ALM Equitys egna lager, och efter periodens slut ytterligare 5 enheter om 9,8 Mkr.

ALM Equity garanterade vid fjärde kvartalets slut köp av 18 (44) lägenheter i produktionsstartade projekt för totalt 46,4 (85,3) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda lägenheter vid tillträde.

Projektportföljen

Bostadsprojekt (detaljplanerad fastighet som medger byggnation av bostäder):

Byggrättsportföljen innehöll per den 31 december 2012, 22 (21) bostadsprojekt med en sammanlagd möjlig byggarea om 65 500 (73 900) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 37 500 (40 400) kvm.

Kvartalets förvärv av Galgvreten i Enköping, 7 500 kvm, är villkorad av utfall från miljöundersökning varför den ej medräknas i bostadsportföljen vid slutet av året.

Nya projekt under året:

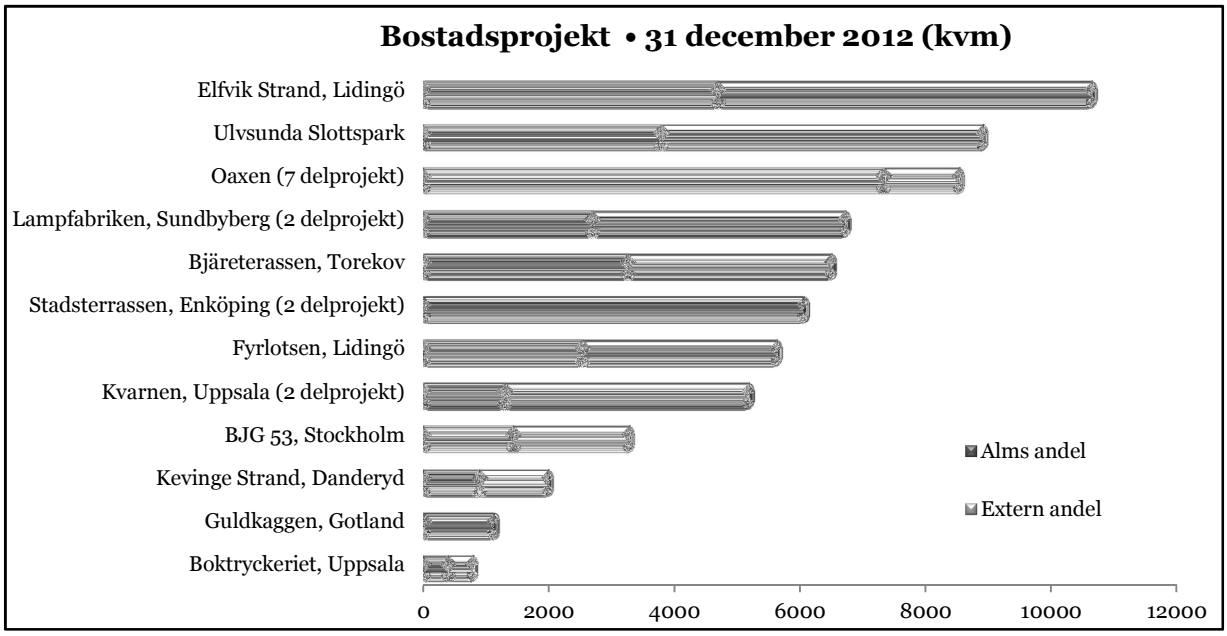
- Ulfsunda Slottspark i Stockholm med ca 9 000 kvm förvärvades under andra kvartalet (ägarandel 50 procent).

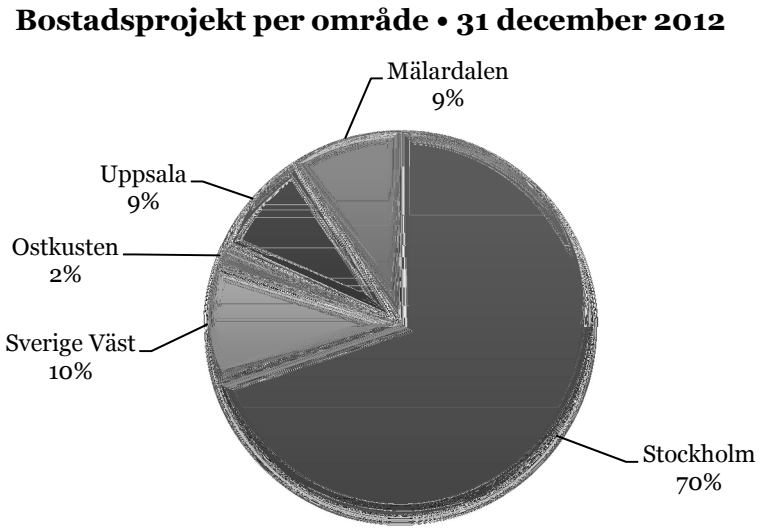
- BJG 53 på Birger Jarlsgatan om ca 3 300 kvm byggrätt konverterades från planprojekt under andra halvåret (ägarandel 43,7 procent)
- Boktryckeriet i Uppsala om ca 800 kvm avstyckades från Svartbäcken-projektet under senaste kvartalet (ägarandel 50 procent)

Avyttrade projekt under året:

- Insteget vid Telefonplan med 255 bostäder och 12 bokaler, Lidingöfyren vid Larsberg med 109 bostäder samt Kyrkklockan, Eskilstuna med 24 bostäder avslutades. Totalt frånträddes ca 19 000 kvm, bestående av 400 enheter, under året.
- Del av projektet i Svartbäcken, Uppsala har omklassificerats till projektfastighet i samband med ovan nämnda avstyckning av Boktryckeriet.

Vid utgången av 2012 fördelades bostadsprojekten på följande sätt:





Planprojekt (råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras):

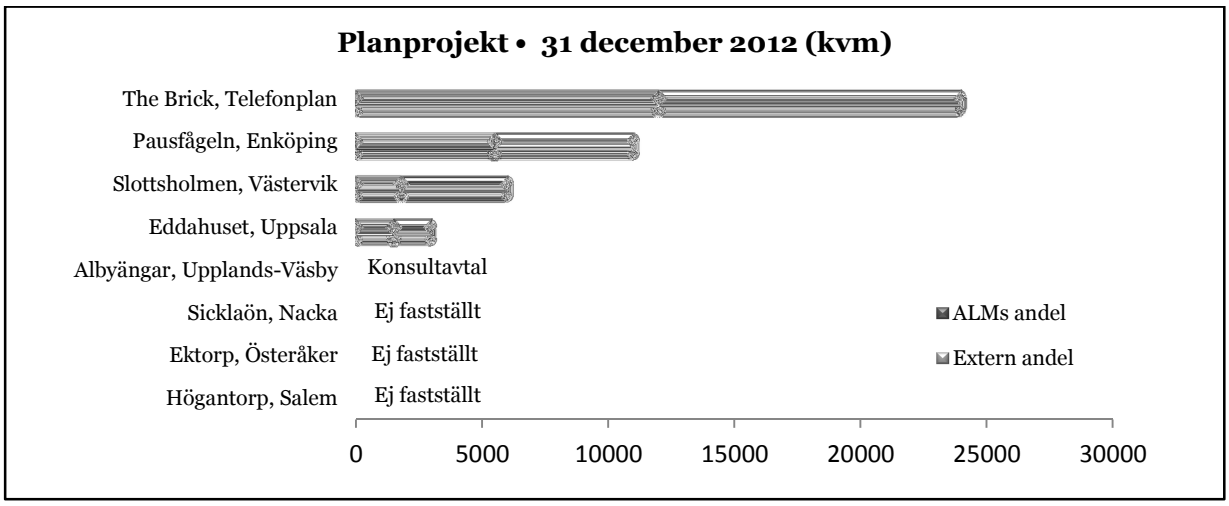
Planportföljen innehöll per den 31 december 2012, 44 000 (47 300) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel är 20 800 (22 200) kvm. Därtill ytterligare cirka 430 (0) hektar via Svensk Markförvaltning, varav ALM Equitys andel är 113 (0) hektar för vilka planerad bostadsyta inte är specificerad.

Under året har förvärvet av Albyängar återgått och ersatts med ett konsultavtal där ALM Equity kommer att driva projektet på oförändrade resultatvillkor.

Nya planprojekt under året:

- Genom nysatsningen på Svensk Markförvaltning (ägarandel 41,2 procent) har 350 ha i Högantorp, Salems kommun, och 83 ha i Ektorp, Österåkers kommun, förvärvats.
- Under tredje kvartalet förvärvades Sicklaön 361:1 i Nacka omfattande 3 416 kvm med en uthyrningsbar area om 1 435 kvm (ägarandel är 47,5 procent).

Vid utgången av året fördelades planprojekten på följande sätt:



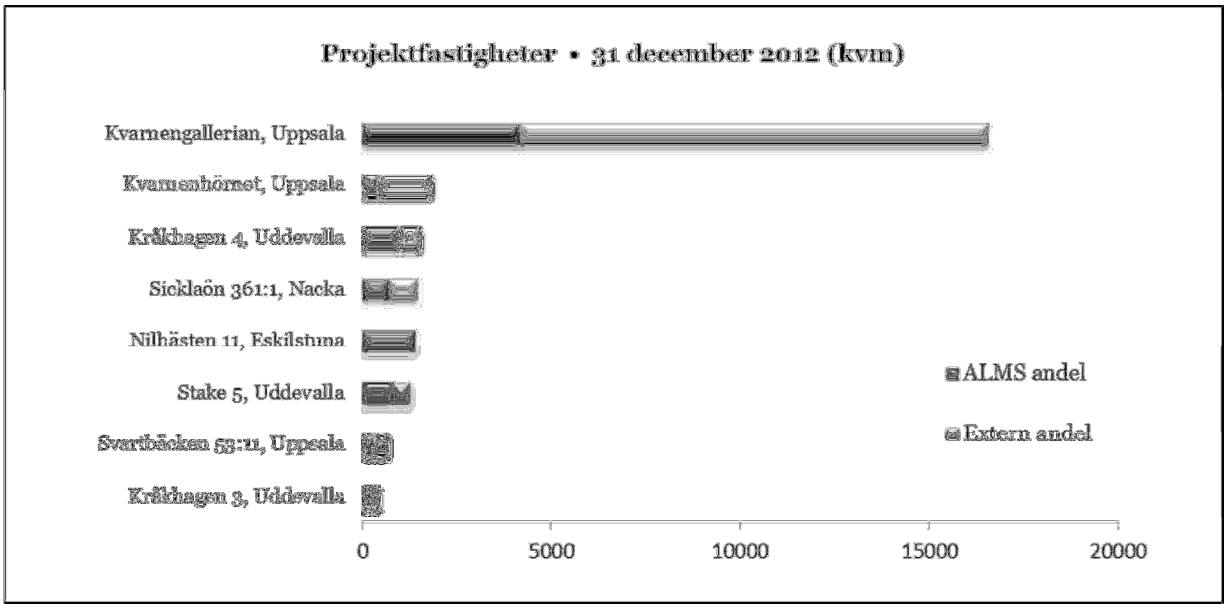
Projektfastigheter (bebyggd fastighet med löpande verksamhet):

Vid årsskiftet består portföljen av ca 25 000 (21 100) kvm, varav Alm Equitys andel är ca 9 000 (7 500) kvm. Fastigheten Svartbäcken 53:11 (ägarandel 50 procent) delades under fjärde kvartalet upp i en bostadsprojekts del om 804 kvm, och en projektfastighet om 655 kvm.

Nya projektfastigheter under året:

- Sicklaön i Nacka består av en fastighet med uthyrningsbar area om 1 435 kvm (ägarandel 47,5 procent). Under detaljplanändringsprocessen hyrs fastigheten ut på ett sjuårigt hyreskontrakt.
- Svartbäcken 53:11 har omklassificerats till projektfastighet.

Vid utgången av året fördelas projektfastigheterna på följande sätt:



EKONOMI

Resultat för perioden oktober - december 2012 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 129,7 (60,7) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 124,9 (58,3) Mkr och fastighetsförvaltning 4,8 (2,4) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 15,2 (9,4) Mkr. Av periodens resultat på 10,6 (5,1) Mkr tillföll 11,0 (5,7) Mkr moderbolagets aktieägare medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,4 (-0,6) Mkr. Successiva vinstavräkningar är gjorda i projekten Stadsterrassen 1 och 2, Bjäreterrassen, Kevinge Strand, Boktryckeriet och Slottsallén, medan projekten Lidingöfyren och Kyrkklockan har levererats och slutavräknats. Då den svenska bolagsskatten sänkts till 22 procent från och med 1 januari 2013 har bolaget omvärderat uppskjuten skatteskuld/-fordran vilket har medfört en uppskjuten skattekostnad om 1,0 Mkr.

Resultat för perioden januari - december 2012 (12 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 417,7 (318,5) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 401,2 (307,3) Mkr och fastighetsförvaltning 16,5 (11,2) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 66,5 (84,1) Mkr. Av periodens resultat på 47,7 (65,7) Mkr tillföll 49,2 (67,3) Mkr moderbolagets aktieägare medan minoritetens resultatandel uppgick till -1,5 (-1,6) Mkr.
Successiva vinstavräkningar är gjorda i projekten Stadsterrassen 1 och 2, Lampfabriken, Kevinge Strand, Bjäreterrassen, Boktryckeriet, Slottsallén och BJG 53, medan projekten Insteget, Lidingöfyren och Kyrkklockan har levererats och slutavräknats. I rörelseresultatet för 2011 ingår en projektförsäljning och en optionsvinst med totalt cirka 20 Mkr.

Balansräkningen per den 31 december 2012

Balansomslutningen uppgick till 936 (829) Mkr, vilket är en ökning med 107 Mkr jämfört med årsskiftet 2011.

Av tillgångarna vid periodens slut utgör exploateringsfastigheterna den största posten med 499 (552) Mkr. På skuldsidan uppgår räntebärande lån från kreditinstitut till 325 (378) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 370 (323) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet under året beror på:

- den genererade vinsten på 49,2 Mkr
- kapitaltillskott i projektbolagen med 71,7 Mkr, vilket ökat koncernens kapital med 28,7 Mkr
- återbetalning av det externa aktieägartillskottskapitalet i samband med avslut av projekt, vilket minskat koncernens kapital med 21,3 Mkr
- aktieutdelningar till aktieägarna i ALM Equity uppgående till 9,1 Mkr

Det externa tillskottskapitalet återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. Soliditeten var den 31 december 40 (39) procent.

Tidigare upptagna skattefordringar/-skulder har räknats om enligt beslut om ny bolagsskatt till 22 procent.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 95,8 (78,4) Mkr. Kassaflödet för perioden oktober-december var 2,8 (12,4) Mkr och för perioden januari-december 17,3 (12,0) Mkr.

Finansering i projekten sker främst genom banklån, byggkredit och aktieägatillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. Samtlig projektfinansiering är idag kortfristig.

Moderbolaget tecknade under första kvartalet 2012 ränteswapavtal för att säkerställa räntenivåer i tio år i bostadsprojekt för 300 Mkr. Räntesäkringen är gjord på 2,39 procent plus bankens marginal. Senare under året har 79 Mkr av de ingående ränteswapparna placerats ut från moderbolaget till bostadsrättsföreningar, vilket innebär att det i moderbolaget vid utgången av 2012 kvarstår 609,5 Mkr som tecknats mellan 2,39 och 2,90 procents ränta plus bankens marginal. I projektbolag tecknades ränteswapavtal för 190 Mkr med 2,325 procents ränta under året. Ingående i 2012 fanns redan tecknade ränteswappar för 134 Mkr i projektbolagen som har övertagits av tillträdda bostadsrättsföreningar under året.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för året uppgick till 31,5 (-7,2) Mkr och förfogade vid periodens slut över 66,6 (50,0) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 49,5 (62,6) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 159,6 (140,7) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 92 (82) procent.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Försäljningsavtal har tecknats på 48 bostadsrätter för 109,9 Mkr under tiden från årsskiftet, varav ALM Equitys andel är 19 bostadsrätter för 50,3 Mkr. Den största delen har sålts i det under kvartalet säljstartade projektet Lampfabriken i Sundbyberg med totalt 32 sålda bostadsrätter varav ALM Equitys del var 13 bostadsrätter.

Styrelsen föreslår 0,00 (0,40) kr i utdelning kontant per stamaktie. Styrelsen avser att lägga förslag om att till stamaktieägarna genomföra fondemission av preferensaktier.

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 den senaste årsredovisningen och där redovisas under not 1 på sidorna 105-107.

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner mellan ALM Equity AB koncernen och närstående som väsentligt påverkat företagets ställning och resultat har ägt rum.

Risker och osäkerhetsfaktorer

ALM Equitys väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Årsredovisningen 2011 på sidorna 76-79. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	**2012 (3 mån) okt-dec**	**2011 (3 mån) okt-dec**	**2012 (12 mån) jan-dec**	**2011 (12 mån) jan-dec**
Nettoomsättning (Not 1)	129 713	60 687	417 727	318 499
Rörelsens kostnader	-114 470	-51 305	-351 273	-234 441
Rörelseresultat (Not 2)	**15 243**	**9 382**	**66 454**	**84 058**
Finansnetto	-3 715	-4 302	-17 765	-18 411
Resultat efter finansiella poster	**11 528**	**5 080**	**48 689**	**65 647**
Skatt	-966	-	-966	-
Minoritetens andel av resultatet	430	662	1 443	1 683
Periodens resultat	**10 992**	**5 742**	**49 166**	**67 330**
Resultat per stamaktie före/efter utspädning (kr)	0,96	0,44	4,34	6,13
Resultat per preferensaktie (kr)	1,25	1,25	5,00	5,00
Antalet stamaktier (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet preferensaktier (tusental)	1 015	1 015	1 015	1 015

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	**2012 (3 mån) okt-dec**	**2011 (3 mån) okt-dec**	**2012 (12 mån) jan-dec**	**2011 (12 mån) jan-dec**
Bostadsutveckling	124 928	58 283	401 181	307 324
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	4 785	2 404	16 546	11 175
Summa	**129 713**	**60 687**	**417 727**	**318 499**

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	**2012 (3 mån) okt-dec**	**2011 (3 mån) okt-dec**	**2012 (12 mån) jan-dec**	**2011 (12 mån) jan-dec**
Bostadsutveckling	12 942	9 718	60 524	84 213
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	2 301	-336	5 930	-155
Summa	**15 243**	**9 382**	**66 454**	**84 058**

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	**2012-12-31**	**2011-12-31**	**2010-12-31**
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	128	161	211
Andelar i intressebolag	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	5 023	6 004	6 004
Summa anläggningstillgångar	**5 151**	**6 165**	**6 215**
Exploateringsfastigheter	481 255	552 250	397 312
Projektfastigheter	136 106	113 223	43 269
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	69 743	13 809	12 470
Kortfristiga fordringar m.m.	148 084	65 449	37 189
Likvida medel	95 770	78 449	66 472
Summa omsättningstillgångar	**930 958**	**823 180**	**556 712**
SUMMA TILLGÅNGAR	936 109	829 345	562 927
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**370 410**	**323 040**	**180 447**
Minoritetens andel	**-4 575**	**-3 500**	**-2 188**
Uppskjuten skatteskuld	126	150	-
Summa långfristiga skulder	**126**	**150**	**-**
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	325 471	378 247	283 518
Efterställda räntebärande reverslån	145 681	32 871	27 928
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	98 996	98 538	73 222
Summa kortfristiga skulder	**570 148**	**509 655**	**384 668**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	936 109	829 345	562 927
Räntebärande skulder	471 152	411 118	311 446

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	**2012-12-31**	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Belopp vid periodens ingång	323 040	180 447	89 052
Periodens resultat	49 166	67 330	24 693
Uppskrivningsfond fastighet	-	7 500	-
Aktieägartillskott	7 343	71 825	66 702
Återbetalda aktieägartillskott	-	-	-
Aktieutdelning preferensaktier	-5 077	-	-
Aktieutdelning stamaktier	-4 062	-4 062	-
Belopp vid periodens utgång	370 410	323 040	180 447

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2012 (3 mån) okt-dec	2011 (3 mån) okt-dec	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Resultat efter skatt	10 992	5 742	49 166	67 330
Ej kassapåverkande poster	-63	7 209	-1 076	6 188
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**10 929**	**12 951**	**48 090**	**73 518**
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	73 617	-5 618	53 003	-154 938
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	-42 182	-1 339	-55 934	-1 339
Övrig förändring i rörelsekapital	-83 238	20 059	-96 205	-2 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	**-40 873**	**26 053**	**-51 046**	**-85 704**
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	993	15	1 014	-69 904
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**993**	**15**	**1 014**	**-69 904**
Upptagna/lösta lån	42 714	-13 700	67 352	167 585
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**42 714**	**-13 700**	**67 352**	**167 585**
Periodens kassaflöde	**2 834**	**12 368**	**17 320**	**11 977**
Likvida medel vid periodens början	92 936	66 081	78 449	66 472
Likvida medel vid periodens slut	95 770	78 449	95 770	78 449

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Rörelsemarginal (%)	12	15	16	26
Avkastning på eget kapital (%)	17	32	17	32
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	7	13	7	13
Soliditet (%)	40	39	40	39
Andel riskbärande kapital (%)	55	43	55	43
Eget kapital per stamaktie (kr)	25,98	21,31	25,98	21,31
Eget kapital per prefensaktie (kr)	105,00	105,00	105,00	105,00
Belåningsgrad (%)	69	61	69	61
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,2	3,0	4,2	3,4
Antal produktionsstartade lägenheter	21	24	85	132
Antal sålda lägenheter	25	34	73	162
Detaljplanerad fastighet byggarea (kvm)	65 500	73 900	65 500	73 900
ALM Equitys nettoandel byggarea (kvm)	37 500	40 400	37 500	40 400

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 tolvmånaders 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 tolvmånaders 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 (100 kronor per preferensaktie) samt aktiens rätt till utdelning (5 kronor per år).

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 5 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 27 februari 2013
ALM Equity AB (publ)

Styrelsen

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

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

Rapportdatum:

23 maj 2013	Delårsrapport januari-mars
23 maj 2013	Årstämma
23 augusti 2013	Delårsrapport januari-juni
21 november 2013	Delårsrapport januari-september