



ALM Equity AB (publ): Delårsrapport januari-mars 2013

Stockholm 2013-05-23

Januari - mars 2013

- Omsättningen uppgick till 113,1 (101,4) Mkr.
- Resultatet uppgick till 23,0 (16,0) Mkr, motsvarande 2,14 (1,45) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 366,4 (345,2) Mkr, motsvarande 25,46 (23,36) kr per stamaktie och 106,25 (106,25) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 31 mars till 78,7 (76,3) Mkr.
- Under perioden såldes 64 (24) bostadsrätter i projekt till ett värde av 137,2 (31,3) Mkr, varav ALM Equitys andel var 38 (24) bostadsrätter till ett värde av 70,3 (31,3) Mkr.
- Projektet Fyrlotsen innehållande fastigheten Fyrvaktaren 1 har sålts vidare till en ny intressesfär för nystart i form av projektet Fyrlotsen 2.0. ALM Equitys andel i projektet är 47,4 % och försäljningen har gett en positiv resultateffekt om ca 22 Mkr som redovisas under perioden.
- Förvärv av fastigheten Stockholm Archimedes 1 i Bromma, ett planprojekt villkorat färdig detaljplan. Fastigheten består av 18 200 kvm kontor och lager som planeras att omvandlas till bostäder (ägarandel 100 procent).
- Förvärv av projektet Linbanan i Enköping innehållande fastigheten Galgvreten 3:7 i Enköping, om 7 500 kvm (ägarandel initialt 100 procent).

	jan-mar 2013	jan-mar 2012
Mkr		
Nettoomsättning	113,1	101,4
Rörelseresultat	27,7	15,5
Periodens resultat	23,0	16,0
Resultat per stamaktie (kr)	2,14	1,45
Avkastning eget kapital	33 %	26 %

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Byggstart av projektet Lampfabriken i Sundbyberg omfattande 85 bostadsrätter och lokaler.
- 34 bostadsrätter har sålts i projekt till ett värde av 98,6 Mkr, varav ALM Equitys andel var 14 till ett värde av 40,0 Mkr.
- Preferenskapitalet har omstrukturerats genom inlösen av cirka 25 procent av de gamla preferensaktierna och en höjning av preferensutdelningen till 8,40 kr/år från 5,00 kr/år. Dessutom genomfördes en fondemission av preferensaktier till stamaktieägarna.



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

VD har ordet

Marknaden har under första kvartalet 2013 varit bättre än under fjärde kvartalet 2012. Den positiva utveckling som pågått under slutet av 2012 har fortsatt över årsskiftet för att sedan mattas av något under början av andra kvartalet.

Tendensen att marknaden stärks under en period för att sedan mattas av och återigen stärkas verkar numera vara det normala på marknaden. En av anledningarna till ryckigheten är att man på andrahandsmarknaden måste sälja först och köpa sen. När tillräckligt många gör det samtidigt ökar utbudet och när alla sålt svänger efterfrågan vilket leder till tillfälliga upp- och nedgångar.

Den underliggande efterfrågan på våra huvudmarknader är fortsatt god då ett lågt bostadsbyggande i kombination med bostadsbrist fortfarande föreligger.

Bokningsläget i samtliga säljstartade projekt är bra. Under perioden konverterades bokningar till bindande avtal som strax efter första kvartalets utgång möjliggjort byggstart i projektet Lampfabriken i Sundbyberg med 85 bostadsrätter och lokaler. Totalt har vi under 2013 sålt bostadsrätter inklusive lagerlägenheter för cirka 250 mkr varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 124 Mkr. Fyra projekt är nu under produktion med sammanlagt 170 bostäder. Ytterligare fem projekt är under försäljning och kommer att produktionsstartas så snart försäljningen når 75 procent. Målsättningen är att detta ska ske under det andra och tredje kvartalet 2013.

Projektportföljen fortsatte att växa under perioden med ett nytt planprojekt och ett bostadsprojekt. Totalt består bostadsportföljen av cirka 1 200 bostäder och planportföljen av en uppskattad potential om cirka 2 600 bostäder. Målsättningen är att fortsätta förvärva planprojekt som i egen regi kan utvecklas till bostäder inom 2 till 5 år. Under året räknar vi med att tre planprojekt om cirka 16 300 kvm kommer att flyttas till bostadsportföljen. Samtidigt beräknas ca 4 800 kvm lämnas till slutkund i samband med att två bostadsprojekt färdigställs.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	jan-mars	jan-mars	jan-mars	jan-mars
	2013	2012	2013	2012
Byggrätter	1 212	1358	732	694
Startad produktion	0	46	0	46
Sålda bostäder	64	24	38	24
Bostäder i produktion vid periodens slut	85	434	64	217
Försäljningsgrad i produktion	90 %	90 %	92 %	87 %
Under försäljning vid periodens slut	262	739	129	357

Likviditeten fortsätter att vara god och ökade till 78,7 Mkr trots investeringar i nya projekt och placering av överlikviditet i våra projekt.



Periodens resultat blev 23,0 Mkr vilket är 7,0 Mkr bättre än motsvarande period föregående år. Resultatet påverkades av försäljning av projekt med 21,9 Mkr. Resultatet varierar mellan perioderna beroende på när projekten avräknas eller conceptualiseras och säljs. För att få en rättvisande bild av bolagets utveckling ska hänsyn tas till utvecklingen av bolagets byggrättsportfölj på kort-/medellång sikt och planportföljen på lång sikt.

Med tanke på bolagets goda resultat- och likviditetsutveckling kommer vi att fortsätta vår satsning på utveckling av bostäder genom ytterligare förvärv av byggrätter och planprojekt.

Stockholm den 23 maj

Joakim Alm



VERKSAMHETEN

Bostadsprojekt under produktion

I projektet Stadsterrassen i Enköping (ägarandel 100 procent) är byggnationen av 46 bostadsrätter nära färdigställande, 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 och hela etappen beräknas vara färdigställd runt midsommar. Totalt består området av 74 bostäder som byggstartas etappvis.

Byggnation pågår i projektet Kevinge Strand i Danderyd (ägarandel 45 procent) omfattande 21 bostadsrätter vid Kevinge Golfbana. Projektet består av exklusiva lägenheter i ett sjönära läge ritade av Thomas Sandell. Inflyttning är planerad till andra kvartalet 2014.

Per den 31 mars hade ALM Equity 85 (434) bostadsrätter i produktion, varav 90 (90) procent var sålda.

Vid kvartalets utgång fanns i eget lager 2 helägda bostadsrätter i Smögen, 1 bostadsrätt i Enköping, 23 lägenheter i Lidingö, 1 lägenhet i Eskilstuna och 1 lokal vid Telefonplan. Alla enheter är upptagna till produktionskostnader vilket motsvarar ett värde av 60,1 (24,1) Mkr. Under kvartalet såldes 6 enheter om 11,9 Mkr från ALM Equitys egna lager och efter periodens slut ytterligare 1 enhet om 2,2 Mkr.

ALM Equity garanterade vid första kvartalets slut köp av 9 (38) lägenheter i produktionsstartade projekt för totalt 37,7 (83,4) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda lägenheter vid tillträde.

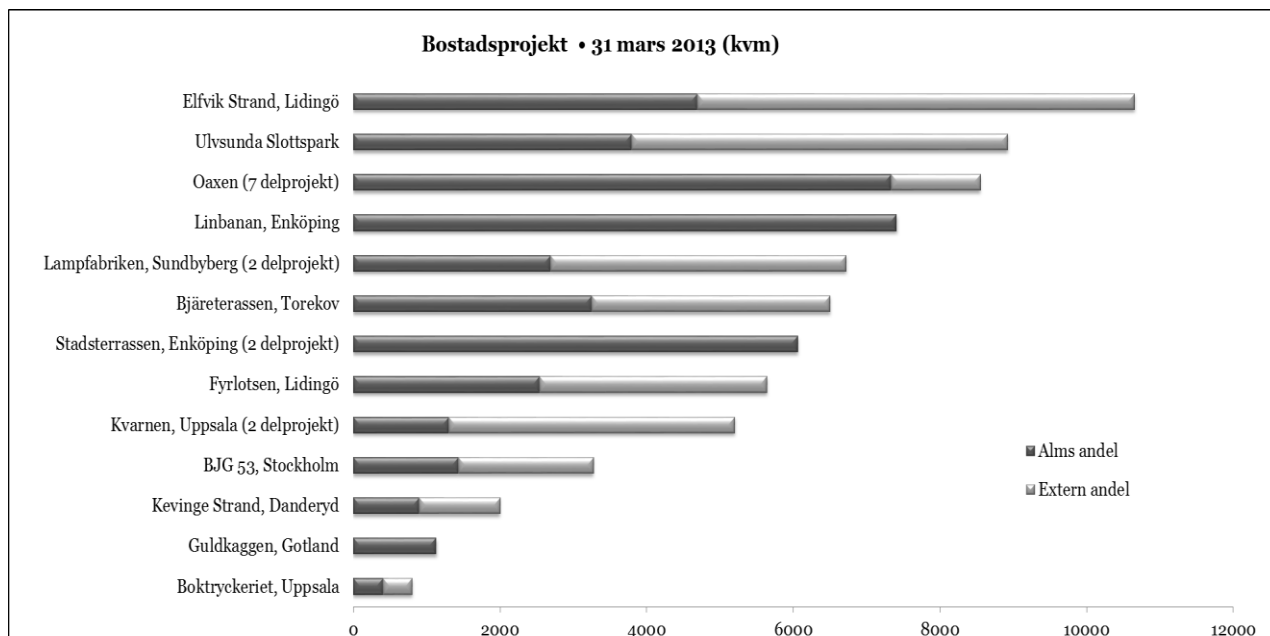
Projektportföljen

Bostadsprojekt (detaljplanerad fastighet som medger byggnation av bostäder):

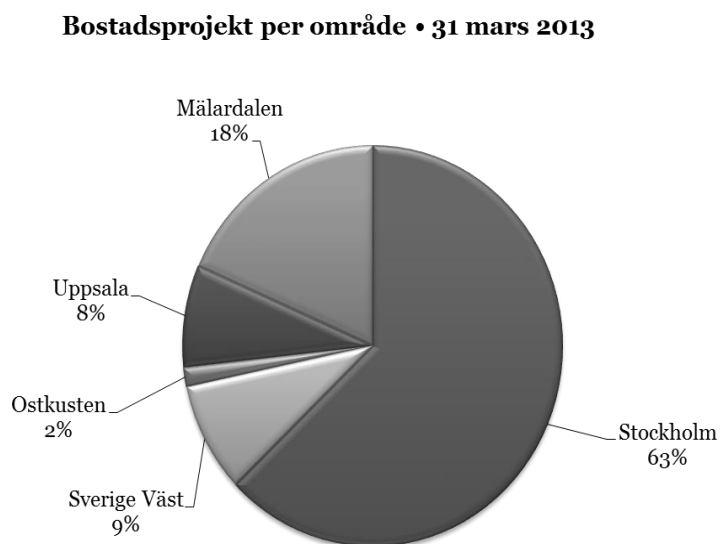
Byggrättsportföljen innehöll per den 31 mars 2013, 23 (22) bostadsprojekt med en sammanlagd möjlig byggarea om cirka 72 900 (70 600) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 43 200 (39 000) kvm.

Under kvartalet förvärvades fastigheten Galgvreten i Enköping om 7 500 kvm där bostadsprojektet Linbanan startats.

Vid utgången av första kvartalet 2013 fördelades bostadsprojekten på följande sätt:



Bostadsprojekten fördelas uppdelat per område enligt följande:



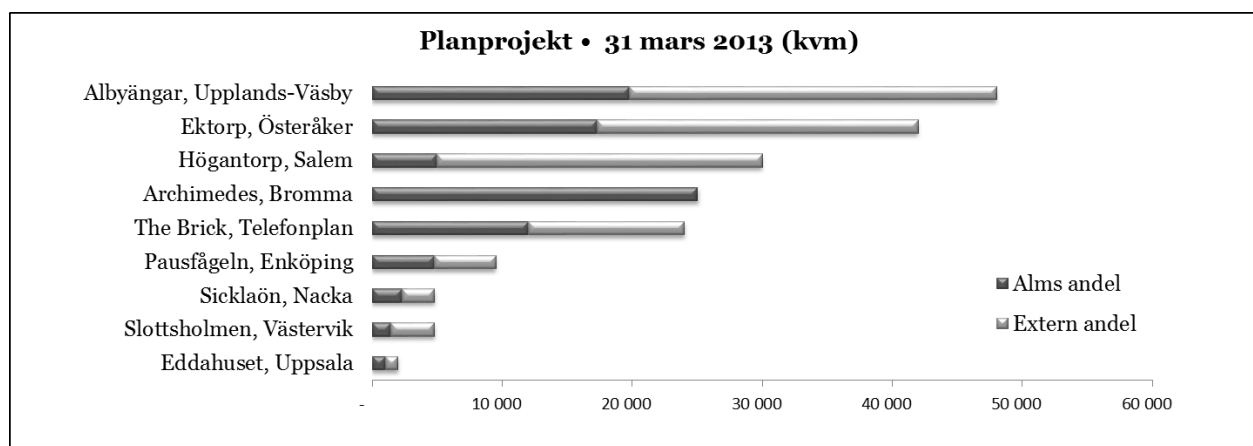
Planprojekt (råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras):

Planportföljen innehöll per den 31 mars 2013, 190 100 (47 300) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel är 88 500 (22 200) kvm. Den stora förändringen beror på att uppskattningen av planerad bostadsyta numera även omfattar projekten under Svensk Markförvaltning (Albyängar, Ektorp och Högantorp).

Under kvartalet förvärvades fastigheten Stockholm Archimedes 1 i Bromma, villkorat färdig detaljplan. Fastigheten består idag av 18 200 kvm kontor och lager som enligt planerna ska omvandlas till bostäder med en planerad byggrätt om 25 000 kvm.

Planprojektet Pausfågeln detaljplan antogs under perioden av kommunfullmäktige, vilken medger byggnation av bostäder och lokaler om cirka 9 500 kvm. Planen har överklagats varför projektet fortfarande klassificeras som planprojekt.

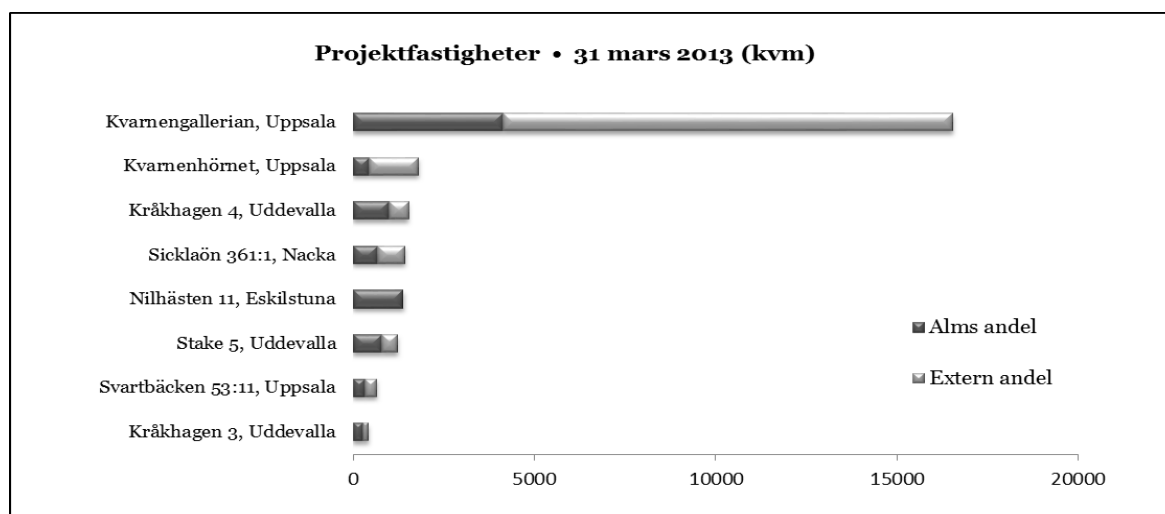
Vid utgången av första kvartalet 2013 fördelades planprojekten på följande sätt:



Projektfastigheter (bebyggd fastighet med löpande verksamhet):

Vid kvartalets utgång består portföljen av ca 25 000 (22 900) kvm, varav ALM Equitys andel är ca 9 000 (8 000) kvm.

Vid utgången av första kvartalet 2013 fördelas projektfastigheterna på följande sätt:





EKONOMI

Resultat för perioden januari - mars 2013 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 113,0 (101,4) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 109,1 (99,3) Mkr och fastighetsförvaltning 3,9 (2,1) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 27,7 (20,5) Mkr. Av periodens resultat på 22,8 (15,6) Mkr tillföll 23,0 (16,0) Mkr moderbolagets aktieägare medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,2 (-0,4) Mkr. Successiva vinstavräkningar är gjorda i projekten Stadsterrassen 1, Bjäreterrassen och Kevinge Strand. I resultatet ingår en vinst från försäljning av projektet Fyrlotsen med 21,9 Mkr.

Balansräkningen per den 31 mars 2013

Balansomslutningen uppgick till 1 025 (848) Mkr, vilket är en ökning med 177 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2012. Av tillgångarna vid periodens slut utgör exploateringsfastigheterna den största posten med 558 (550) Mkr. På skuldsidan uppgår räntebärande lån från kreditinstitut till 348 (324) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 366 (345) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet under året beror på första kvartalets genererade vinst på 23,0 Mkr samt återbetalning av aktieägartillskottskapital i avslutade projekt med 27,0 Mkr.

Det externa tillskottskapitalet som vid periodens slut uppgick till 118,9 Mkr återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. I efterställda räntebärande lån finns riskbärande kapital som kommer att konverteras till aktieägartillskott vid byggstart av projekt. De uppgår till 92,8 Mkr, varav ALM Equitys andel är 45 Mkr. Soliditeten var den 31 mars 36 (41) procent.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 78,7 (76,3) Mkr. Kassaflödet för perioden januari-mars var -17,1 (2,2) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. Samtlig projektfinansiering är idag kortfristig. Bankräntan på låneskulden ligger i spannet 2,54–6,18 procent vid 31 mars, med en genomsnittsränta på 4,28 procent.

Räntederivat är tecknat vid 31 mars enligt:

<u>Ränteswap-förfall (Mkr)</u>	<u>Totalt</u>	<u>Alms andel</u>	<u>Ränta</u>
2017	70	28	2,81 %
2018	189,5	105,6	2,90 %
2021	50	22,5	2,90 %
2022	490	197,5	2,325–2,395 %
Totalt	799,5	353,6	

Alla räntederivat redovisas till anskaffningsvärdet då de är kopplade till nuvarande eller framtida underliggande lån i projekt. Alla kontrakt ska övergå till respektive projektbolag



före färdigställande av projekt. Syftet med att teckna dessa räntederivat är att säkerställa den finansieringskostnad som utlovats till slutkunder i projekt vid färdigställande.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för perioden uppgick till -0,2 (0,0) Mkr och förfogade vid periodens slut över 48,0 (42,1) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 49,4 (55,7) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 159,3 (140,7) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 97 (92) procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens slut har projektet Lampfabriken i Sundbyberg (ägarandel 40 procent) omfattande 85 bostadsrätter och lokaler byggstartats. Färdigställande och inflyttning är planerad till första kvartalet 2015.

Som ett led i Konungens 40-års jubileum var Landshövding Chris Heister värd för ett besök av Kungaparet vid Telefonplan och The Brick under parollen Bostäder för unga: en utmaning för Stockholms län. Vid besöket berättade Joakim Alm om visionen att bygga om Ericssons f.d. huvudkontor till 600 yteffektiva bostäder anpassade för förstagångsköpare. Dessutom besöktes en lägenhet i det färdigställda projektet Insteget bredvid The Brick med 255 lägenheter.

En omstrukturering av preferensaktiekapitalet har ägt rum innebärande:

- Inlösen av var fjärde preferensaktie utan ersättning
- Utdelningen på kvarvarande preferensaktier ökar från 5,00 kr/år till 8,40 kr/år
- Utdelningen på preferensaktier sker kvartalsvis istället för halvårsvis
- Inlösenbelopp för preferensaktien blir 120 kr/aktie
- Faktorn för uppräkningsbeloppet blir 8,5 procent
- Fondemission av preferensaktier till stamaktieägare där 200 stamaktier berättigar till 1 preferensaktie.

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 2012 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 2012 på sidorna 75-77. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2013 (3 mån) jan-mar	2012 (3 mån) jan-mar	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Koncernen				
Nettoomsättning (Not 1)	113 063	101 393	417 727	318 499
Rörelsens kostnader	-85 374	-80 906	-351 273	-234 441
Rörelseresultat (Not 2)	27 689	20 487	66 454	84 058
Finansnetto	-4 916	-4 940	-17 765	-18 411
Resultat efter finansiella poster	22 773	15 547	48 689	65 647
Skatt	0	-	-966	-
Minoritetens andel av resultatet	237	413	1 443	1 683
Periodens resultat	23 010	15 960	49 166	67 330
Resultat per stamaktie före/efter utspädning (kr)	2,14	1,45	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	2013 (3 mån) jan-mar	2012 (3 mån) jan-mar	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	109 114	99 327	401 181	307 324
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	3 949	2 066	16 546	11 175
Summa	113 063	101 393	417 727	318 499

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2013 (3 mån) jan-mar	2012 (3 mån) jan-mar	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	26 179	20 064	60 524	84 213
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	1 510	600	5 930	-155
Summa	27 689	20 664	66 454	84 058



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2013-03-31	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	1216	128	161
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	6 004
Summa anläggningstillgångar	6 239	5 151	6 165
Exploateringsfastigheter	543 896	481 255	552 250
Projektfastigheter	136 405	136 106	113 223
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	60 071	69 743	13 809
Kortfristiga fordringar m.m.	199 795	148 084	65 449
Likvida medel	78 698	95 770	78 449
Summa omsättningstillgångar	1 018 865	930 958	823 180
SUMMA TILLGÅNGAR	1 025 104	936 109	829 345
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	366 407	370 410	323 040
Minoritetens andel	-4 813	-4 575	-3 500
Uppskjuten skatteskuld	126	126	150
Summa långfristiga skulder	126	126	150
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	348 491	325 471	378 247
Efterställda räntebärande reverslån	185 744	145 681	32 871
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	129 149	98 996	98 538
Summa kortfristiga skulder	663 384	570 148	509 655
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 025 104	936 109	829 345
Räntebärande skulder	534 235	471 152	411 118
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	2013-03-31	2012-12-31	2011-12-31
Belopp vid periodens ingång	370 410	323 040	180 447
Periodens resultat	23 010	49 166	67 330
Uppskrivningsfond fastighet	-	-	7 500
Aktieägartillskott	0	7 343	71 825
Återbetalda aktieägartillskott	-27 013	-	-
Aktieutdelning preferensaktier	-	-5 077	-
Aktieutdelning stamaktier	-	-4 062	-4 062
Belopp vid periodens utgång	366 407	370 410	323 040



KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2013 (3 mån) jan-mar	2012 (3 mån) jan-mar	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Koncernen				
Resultat efter skatt	23 010	15 960	49 166	67 330
Ej kassapåverkande poster	-237	-413	-1 076	6 188
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	22 773	15 547	48 090	73 518
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	-76 530	2 177	53 003	-154 938
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	9 672	-10 324	-55 934	-1 339
Övrig förändring i rörelsekapital	-34 982	17 502	-96 205	-2 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	-79 067	24 902	-51 046	-85 704
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	-1088	-2	1 014	-69 904
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1088	-2	1 014	-69 904
Upptagna/lösta lån	63 083	-27 078	67 352	167 585
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	63 083	-27 078	67 352	167 585
Periodens kassaflöde	-17 072	-2 177	17 320	11 977
Likvida medel vid periodens början	95 770	78 449	78 449	66 472
Likvida medel vid periodens slut	78 698	76 272	95 770	78 449

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Koncernen				
Rörelsemarginal (%)	24	20	16	26
Avkastning på eget kapital (%)	20	26	17	32
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	10	12	7	13
Soliditet (%)	36	41	40	39
Andel riskbärande kapital (%)	53	46	55	43
Eget kapital per stamaktie (kr)	25,46	23,36	25,98	21,31
Eget kapital per prefensaktie (kr)	106,25	106,25	105,00	105,00
Belåningsgrad (%)	72	53	69	61
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,6	4,8	4,2	3,4
Antal produktionsstartade lägenheter	0	46	85	132
Antal sålda lägenheter	38	24	73	162
Detaljplanerad fastighet byggarea (kvm)	72 900	70 600	65 500	73 900
ALM Equitys nettoandel byggarea (kvm)	43 200	39 000	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 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 (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 23 maj 2013
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:

23 augusti 2013	Delårsrapport januari-juni
21 november 2013	Delårsrapport januari-september
27 februari 2014	Bokslutskommuniké, 2013