



ALM Equity AB (publ): Halvårsrapport januari-juni 2013

Stockholm 2013-08-23

April - juni 2013

- Omsättningen uppgick till 41,6 (78,4) Mkr.
- Resultatet uppgick till -1,0 (7,5) Mkr, motsvarande -0,26 (0,61) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 363,7 (338,0) Mkr, motsvarande 25,72 (23,04) kr per stamaktie och 126,30 (102,50) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 30 juni till 95,9 (109,9) Mkr.
- Under perioden såldes 118 (0) bostadsrätter i projekt till ett värde av 224,8 (0) Mkr, varav ALM Equitys andel var 64 (0) bostadsrätter till ett värde av 109,7 (0) Mkr.
- Byggstart av projektet Lampfabriken i Sundbyberg (ägarandel 40 procent), omfattande 85 bostadsrätter och lokaler.
- Preferenskapitalet har omstrukturerats genom inlösen av 25 procent av de gamla preferensaktierna och en höjning av preferensutdelningen från 5 kr per år till 8,40 kr per år. Dessutom genomfördes en fondemission av preferensaktier till stamaktieägarna.
- Under perioden såldes fastigheten Östra Kråkhagen 4 i Uddevalla (ägarandel 64 procent) omfattande 1 500 kvm boarea till en extern bostadsrättsförening.

Mkr	apr-jun 2013	apr-jun 2012	jan-jun 2013	jan-jun 2012
Nettoomsättning	41,6	78,4	154,7	179,8
Rörelseresultat	5,8	11,7	33,5	32,2
Periodens resultat	-1,0	7,5	22,0	23,5
Resultat per stamaktie (kr)	-0,26	0,61	1,83	2,06
Avkastning eget kapital	neg.	10,6 %	28,9 %	36,9 %

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Första etappen av Linbanan i Enköping om 54 bostäder och 2 430 kvm har slutsålt och byggstartats. Ägarandel är 50 procent efter att 50 procent av projektet har sålts till en extern partner.



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

VD har ordet

Den underliggande efterfrågan på bostadsrätter på våra huvudmarknader har varit god under första halvåret. Dock har det funnits en tendens till korta oförutsägbara upp- och nedgångar mellan både månader och kvartal. Den positiva trenden från det första kvartalet mattades något före sommaren, för att åter förstärkas efter periodens utgång. Den ökade inflyttningen till storstadsregionerna i kombination med en närmast kronisk bostadsbrist, gör att vi bedömer att efterfrågan på bostäder är långsiktigt stabil.

Under andra kvartalet redovisade vi en omsättning på 41,6 Mkr, vilket gav ett resultat på - 1,0 (7,5) Mkr. Resultat och omsättning varierar mellan perioderna beroende på när projekt avräknas eller conceptualiseras och säljs. För att få en rättvisande bild av ALM Equitys ställning bör hänsyn tas till utvecklingen av bolagets bostadsportfölj på kort-/medellång sikt och planportföljen på lång sikt. Vid kvartalets utgång uppgick bostadsportföljen till cirka 1 150 (1 200) bostäder och planportföljen till cirka 2 150 (1 050) potentiella bostäder. Under andra kvartalet och efter dess utgång har försäljningen av bostadsrätter varit mycket bra med en total försäljning på 258 Mkr vilket har lett fram till att vi efter kvartalets utgång kunnat byggstarta Linbanan i Enköping omfattande 54 lägenheter. Vid andra kvartalets slut befann sig två mindre projekt i produktionsfas varav ett nu är avslutat. Tack vare den goda försäljningen räknar vi med att kunna ha ytterligare fem bostadsprojekt i produktion som kommer att börja vinstavräknas innan årets slut.

Koncernens likvida medel uppgick vid rapportperiodens slut till 95,9 (109,9) Mkr. Den goda likviditeten ökar utrymmet för nya affärer, amorteringstakten kan ökas på våra lån och beviljade byggkreditiv behöver inte utnyttjas till fullo. Likviditeten kommer att förbättras ytterligare framöver i samband med att lagerenheter avyttras.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	apr-juni 2013	apr-juni 2012	apr-juni 2013	apr-juni 2012
Byggrätter	1 148	1 206	668	636
Startad produktion	85	-	34	-
Sålda bostäder	118	-	64	-
Bostäder i produktion vid periodens slut	124	179	52	119
Försäljningsgrad i produktion	86 %	76 %	85 %	76 %
Under försäljning vid periodens slut	547	572	372	294

Vi fortsätter att stärka bolagets organisation och kan också tack vare vår starka finansiella ställning planera för en fortsatt expansion, vilket kan ske både genom förvärv av byggrätter och genom färdigställande av egna detaljplaner. 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 skapar möjligheter för oss att expandera.

Stockholm den 23 augusti
Joakim Alm



VERKSAMHETEN

Bostadsprojekt ~ detaljplanerad fastighet som medger byggnation av bostäder

Byggrättsportföljen innehöll per den 30 juni 2013, 22 (21) bostadsprojekt med en sammanlagd möjlig byggarea om cirka 69 800 (71 300) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 40 200 (42 500) kvm.

Bostadsprojekt under produktion:

Under perioden färdigställdes projektet Stadsterrassen i Enköping (ägarandel 100 procent) med en etappvis inflyttning av 46 lägenheter. Vid tillträdet kvarstod två osålda lägenheter som togs in i ALM Equitys lagerbestånd. Efter periodens utgång har en av lägenheterna sålts.

Strax före midsommar började inflyttning av de första bostadsrätterna i Bjäreterrassen, Torekov (ägarandel 50 procent). Totalt omfattar projektet 18 bostadsrätter i parhus som färdigställts efter periodens utgång. Resterande byggrätter i området kommer att utvecklas efter hand i Bjäreterrassen 2.

Den byggnation som pågår i Kevinge Strand i Danderyd (ägarandel 45 procent), omfattande 21 bostadsrätter vid Kevinge Golfbana, går enligt tidsplan. Inflyttning är planerad till andra kvartalet 2014.

I Lampfabriken, Sundbyberg (ägarandel 40 procent), har konvertering av befintlig kontorsfastighet till bostäder kommit igång. Totalt skall 85 lägenheter och lokaler tillskapas mitt i stadskärnan. Projektet beräknas stå klart för inflyttning under första kvartalet 2015.

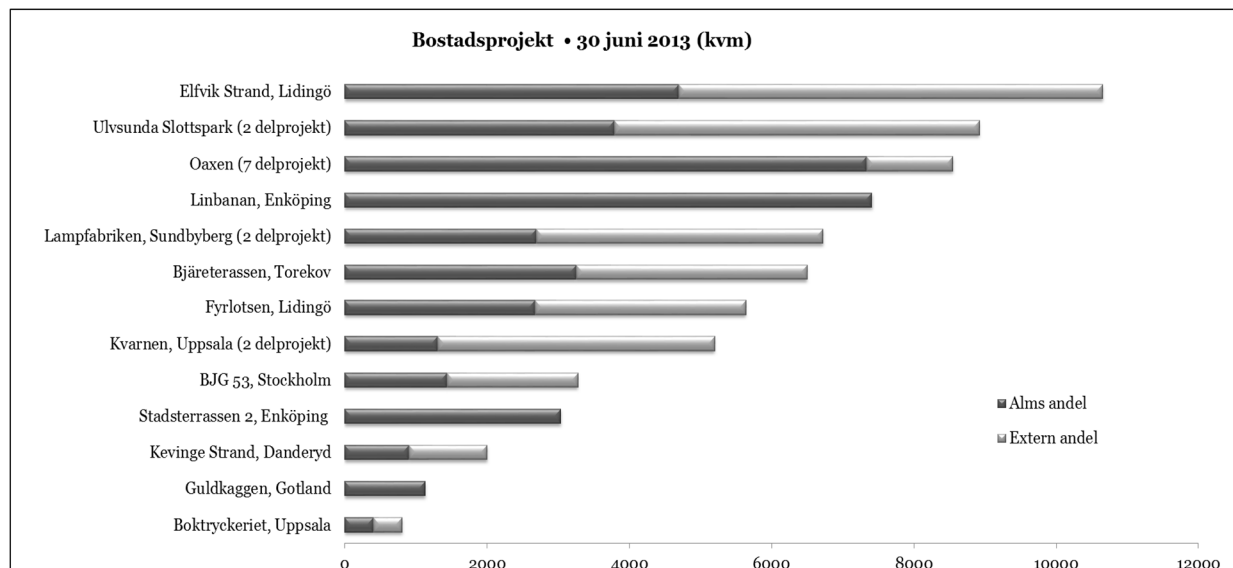
I Fyrlotsen 2.0 på Lidingö (ägarandel 47,4 procent), har vi tecknat blockhyresavtal för samtliga lägenheter vilka löper till oktober 2015 då de ska renoveras och konverteras till bostadsrätter. Ombyggnation av bottenvåningen från lokaler till bostäder genomförs under hösten 2013, även dessa är uthyrda efter färdigställande till oktober 2015.

Per den 30 juni hade ALM Equity 124 (179) bostadsrätter i produktion, varav 86 (76) procent var sålda.

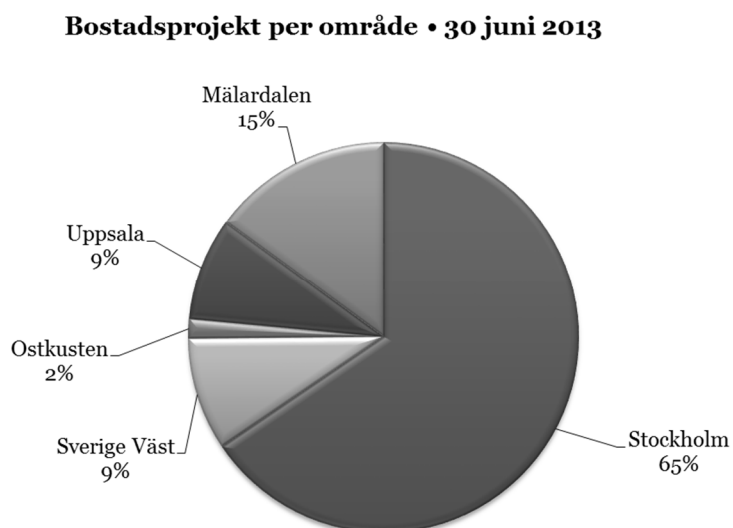
Vid kvartalets utgång fanns i eget lager 33 bostadsrätter upptagna till ett värde av 67,8 (23,7) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under kvartalet såldes 3 enheter om 5,4 Mkr från ALM Equitys egna lager och efter periodens slut ytterligare 3 enheter om 7,0 Mkr.

ALM Equity garanterade vid andra kvartalets slut köp av 18 (43) lägenheter i produktionsstartade projekt för totalt 62,0 (95,2) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda lägenheter vid tillträde.

Vid utgången av andra 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 30 juni 2013, 142 100 (47 300) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel är 68 700 (22 200) kvm.

Planprojekt i planprocessen

Detaljplanen för Pausfågeln, Enköping (ägarandel 50 procent) är antagen men överklagad.

Under perioden antogs en ny detaljplan för Slottsholmen i Västervik (ägarandel 30 procent), av Västerviks kommun. Projektet består av ca 4 800 kvm planerad bygggrätt för bostäder, hotell och restaurang. Planen har överklagats.

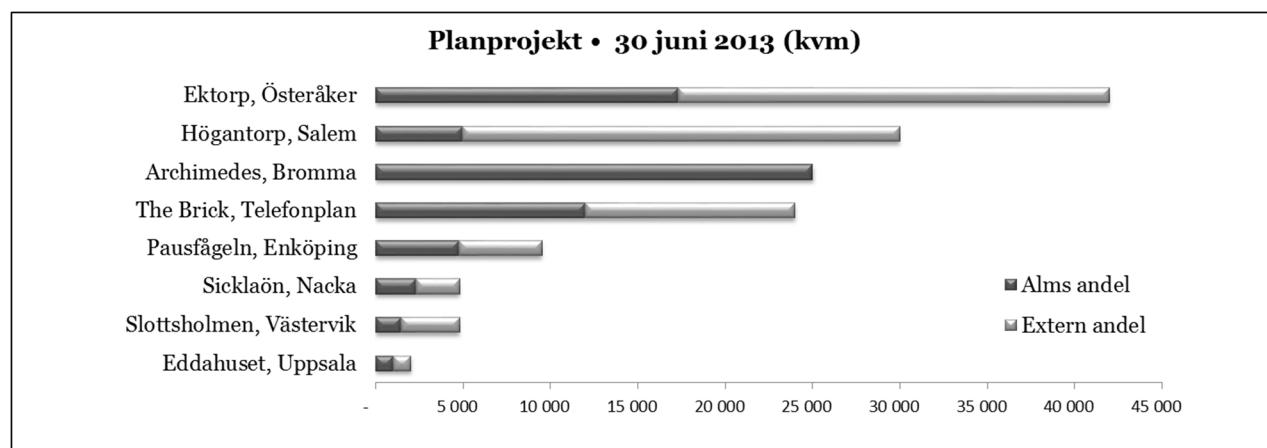
Planprocess har inletts tillsammans med Stockholm Stad för The Brick, Telefonplan (ägarandel 50 procent), i syfte att bygga om och tillskapa nya bygggrätter i och kring Ericssons tidigare huvudkontor. Totalt uppskattas projektet inrymma cirka 24 000 kvm planerad bygggrätt för bostäder, kontor och butiker omfattande totalt cirka 600 enheter. Detaljplan väntas vinna laga kraft under 2015/2016. Under kvartalet uppmärksammades projektet i samband med Konungens 40-års jubileum då Kungaparet besökte Telefonplan och The Brick under parollen Bostäder för unga: en utmaning för Stockholms län.

Planansökan är inskickad till Stockholms Stad för det helägda projektet Archimedes, Bromma omfattande ca 30 000 kvm planerade bostäder.

Samråd har hållits i projektet Eddahuset, Uppsala (ägarandel 50 procent). Totalt planeras en bygggrätt om cirka 2 000 kvm för 60 lägenheter mitt i centrala Uppsala. Enligt tidsplan beräknas detaljplanen vinna laga kraft under 2014.

På grund av att avstyckning av fastigheten i projektet Albyängar i Upplands Väsby har avslagits har vi temporärt avfört projektet ifrån planportföljen. Arbetet fortsätter dock med att komma vidare med projektet.

Vid utgången av andra kvartalet 2013 fördelades planprojekten med estimerade bygggrätter på följande sätt:



Projektfastigheter ~ bebyggd fastighet med löpande verksamhet

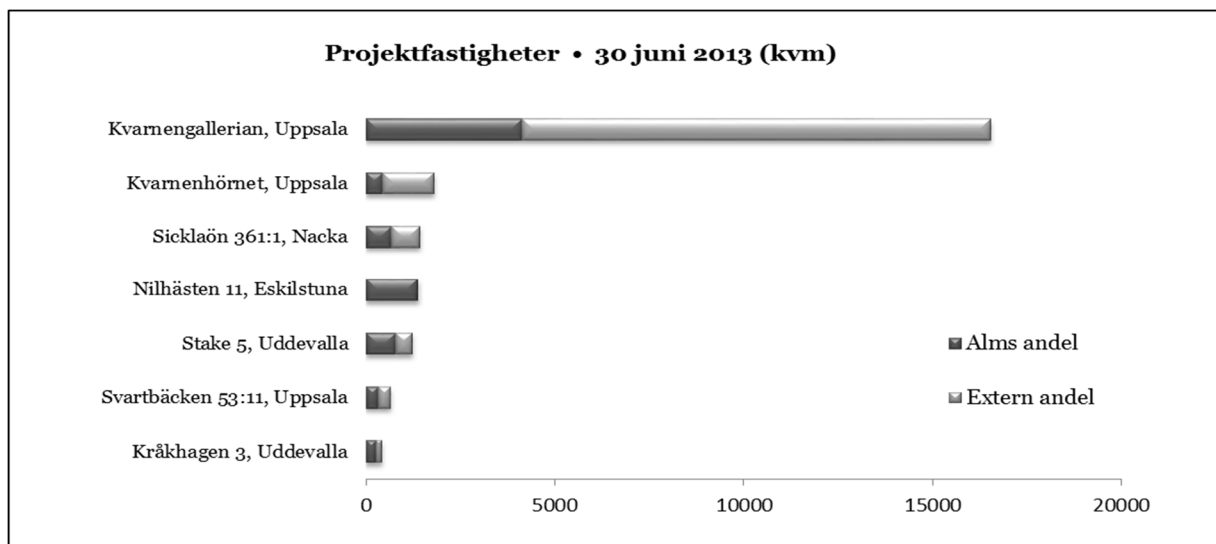
Vid kvartalets utgång består portföljen av ca 23 500 (22 900) kvm, varav ALM Equitys andel är ca 8 000 (8 000) kvm.

Projektfastigheter under förädling

Hyreshuset Kråkhagen 4 i Uddevalla (ägarandel 64 procent) om 1 530 kvm har sålts till extern bostadsrättsförening.

I Kvarngallerian, Uppsala (ägarandel 25 procent), pågår ombyggnation och modernisering av gallerian. Uppfräschningen beräknas vara klar till september i år.

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





EKONOMI

Resultat för perioden april - juni 2013 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 41,6 (78,4) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 37,3 (75,4) Mkr och fastighetsförvaltning 4,3 (3,0) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 5,8 (11,7) Mkr. Av periodens resultat på 0,4 (7,2) Mkr tillföll -1,0 (7,5) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till 1,4 (-0,3) Mkr. Under perioden har successiva vinstavräkningar gjorts i projekten Stadsterrassen 1, Bjäreterrassen och Kevinge Strand och försäljning av fastigheten Östra Kråkhagen 4 i Uddevalla.

Resultat för perioden januari - juni 2013 (6 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 154,7 (179,8) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 146,5 (174,7) Mkr och fastighetsförvaltning 8,2 (5,1) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 33,5 (32,2) Mkr. Av periodens resultat på 23,2 (22,7) Mkr tillföll 22,0 (23,5) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till 1,2 (-0,8) 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 och försäljning av fastigheten Östra Kråkhagen 4 i Uddevalla.

Balansräkningen per den 30 juni 2013

Balansomslutningen uppgick till 981 (876) Mkr, vilket är en ökning med 105 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2012. Av tillgångarna vid periodens slut utgör exploateringsfastigheterna den största posten med 466 (524) Mkr. På skuldsidan uppgår räntebärande lån från kreditinstitut till 275 (338) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 363 (338) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet under året beror på första halvårets genererade vinst på 22,0 Mkr, samt återbetalning av aktieägartillskottskapital i avslutade projekt med 27,0 Mkr och utdelning till preferensaktieägarna med 1,7 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 på 92,8 Mkr, varav ALM Equitys andel är 45 Mkr, som kommer att konverteras till aktieägartillskott vid byggstart av projekt. Soliditeten för bolaget var den 30 juni 37 (39) procent.

En omstrukturering av preferensaktiekapitalet ägde rum under det andra kvartalet innebärande:

- Inlösen av var fjärde preferensaktie utan ersättning
- Höjd utdelning på kvarvarande preferensaktier, från 5,00 kr per år till 8,40 kr per år
- Kvartalsvis utdelning på preferensaktier istället för halvårsvis
- Ändrat inlösenbelopp för preferensaktien till 120 kr/aktie
- Faktorn för uppräkningsbeloppet fastställdes till 8,5 procent
- En fondemission av preferensaktier till stamaktieägarna där 200 stamaktier berättigade till 1 preferensaktie.



Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 95,9 (109,9) Mkr. Kassaflödet för perioden apr-jun var 17,2 (33,7) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. Samtlig projektfinansiering är idag kortfristig. Bankräntan på låneskulderna ligger i spannet 2,54–6,18 procent vid 30 juni, med en genomsnittsränta på 3,72 procent.

Räntederivat är tecknat vid 30 juni 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 dessa räntederivat är att säkerställa den finansieringskostnad som utlovats till slutkunder i projekt vid färdigställande.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för andra kvartalet uppgick till 60,1 (60,9) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 63,9 (82,2) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 34,8 (58,7) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 218,0 (197,5) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 90 (95) procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Första etappen av Linbanan i Enköping om 54 bostäder och 2 430 kvm har slutsålt och byggstartats. Totalt består projektet av tre etapper om 162 bostäder och 7 260 kvm. Första etappen beräknas vara färdigställd i december 2014. 50 procent av projektet har avyttrats till en extern partner.

8 bostadsrätter har sålts i projekt till ett värde av 33,0 Mkr, varav ALM Equitys andel var 5 bostadsrätter till ett värde av 17,6 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 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) apr-jun	2012 (3 mån) apr-jun	2013 (6 mån) jan-jun	2012 (6 mån) jan-jun	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Koncernen						
Nettoomsättning (Not 1)	41 635	78 436	154 698	179 829	417 727	318 499
Rörelsens kostnader	-35 856	-66 691	-121 229	-147 597	-351 273	-234 441
Rörelseresultat (Not 2)	5 779	11 745	33 469	32 232	66 454	84 058
Finansnetto	-5 345	-4 565	-10262	-9505	-17 765	-18 411
Resultat efter finansiella poster	434	7 180	23 207	22 727	48 689	65 647
Skatt	0	-	-	-	-966	-
Minoritetens andel av resultatet	-1404	323	-1167	736	1 443	1 683
Periodens resultat	-970	7 503	22 040	23 463	49 166	67 330
Resultat per stamaktie före/efter utspädning (kr)	-0,26	0,61	1,83 *	2,06	4,34	6,13
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	1,25	4,20 *	2,50	5,00	5,00
Antalet stamaktier (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet preferensaktier (tusental)	812	1 015	812	1 015	1 015	1 015

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	2013 (3 mån) apr-jun	2012 (3 mån) apr-jun	2013 (6 mån) jan-jun	2012 (6 mån) jan-jun	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	37 374	75 405	146 488	174 732	401 181	307 324
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	4 261	3 031	8 210	5 097	16 546	11 175
Summa	41 635	78 436	154 698	179 829	417 727	318 499

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2013 (3 mån) apr-jun	2012 (3 mån) apr-jun	2013 (6 mån) jan-jun	2012 (6 mån) jan-jun	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	3 837	11 016	30 016	30 903	60 524	84 213
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	1 943	729	3453	1329	5 930	-155
Summa	5 780	11 745	33 469	32 232	66 454	84 058

* Omstrukturering av preferenskapitalet under året har inneburit en justering av första kvartalets rapporterade nyckeltal per aktie. Se definition av nyckeltal.



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2013-06-30	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	1136	128	161
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	6 004
Summa anläggningstillgångar	6 159	5 151	6 165
Exploateringsfastigheter	466 374	481 255	552 250
Projektfastigheter	124 343	136 106	113 223
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	67 828	69 743	13 809
Kortfristiga fordringar m.m.	220 572	148 084	65 449
Likvida medel	95 945	95 770	78 449
Summa omsättningstillgångar	975 062	930 958	823 180
SUMMA TILLGÅNGAR	981 221	936 109	829 345
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	363 732	370 410	323 040
Minoritetens andel	-3 408	-4 575	-3 500
Uppskjuten skatteskuld	126	126	150
Summa långfristiga skulder	126	126	150
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	275 095	325 471	378 247
Efterställda räntebärande reverslån	199 610	145 681	32 871
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	146 067	98 996	98 538
Summa kortfristiga skulder	620 772	570 148	509 655
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	981 222	936 109	829 345
Räntebärande skulder	474 705	471 152	411 118
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	2013-06-30	2012-12-31	2011-12-31
Belopp vid periodens ingång	370 410	323 040	180 447
Periodens resultat	22 040	49 166	67 330
Uppskrivningsfond fastighet	-	-	7 500
Aktieägartillskott	0	7 343	71 825
Återbetalda aktieägartillskott	-27 013	-	-
Aktieutdelning preferensaktier	-1 706	-5 077	-
Aktieutdelning stamaktier	-	-4 062	-4 062
Belopp vid periodens utgång	363 732	370 410	323 040



KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2013 (3 mån) apr-jun	2012 (3 mån) apr-jun	2013 (6 mån) jan-jun	2012 (6 mån) jan-jun	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Resultat efter skatt	-970	7 505	22 040	23 463	49 166	67 330
Ej kassapåverkande poster	1405	-5 400	1 168	-5 813	-1 076	6 188
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	435	2 105	23 208	17 650	48 090	73 518
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	77 518	25 923	18 980	28 100	53 003	-154 938
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	-7 758	439	1915	-9885	-55 934	-1 339
Övrig förändring i rörelsekapital	6 502	-18 007	-19 459	-503	-96 205	-2 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	76 697	10 460	24 644	35 362	-51 046	-85 704
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	80	25	-1 009	23	1 014	-69 904
Kassaflöde från investeringsverksamhet	80	25	-1 009	23	1 014	-69 904
Upptagna/lösta lån	-59 530	23 179	-23460	-3898	67 352	167 585
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-59 530	23 179	-23460	-3898	67 352	167 585
Periodens kassaflöde	17 247	33 664	175	31 487	17 320	11 977
Likvida medel vid periodens början	78 698	76 272	95 770	78 449	78 449	66 472
Likvida medel vid periodens slut	95 945	109 936	95 945	109 936	95 770	78 449

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2013 apr-jun	2012 apr-jun	2013 jan-jun	2012 jan-jun	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Rörelsemarginal (%)	14	15	22	18	16	26
Avkastning på eget kapital (%)	16	15	16	15	17	32
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	9	8	9	8	7	13
Soliditet (%)	37	39	37	39	40	39
Andel riskbärande kapital (%)	57	45	57	45	55	43
Eget kapital per stamaktie (kr)	25,72	23,04	25,72	23,04	25,98	21,31
Eget kapital per prefensaktie (kr)	126,30	102,50	126,30	102,50	105,00	105,00
Belåningsgrad (%)	72	60	72	60	69	61
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,1	3,3	3,8	3,3	4,2	3,4
Antal produktionsstartade lägenheter (brutto)	85	0	85	46	85	132
Antal sålda lägenheter (brutto)	118	0	156	24	73	162
Bostadsprojekt byggarea (kvm)	69 800	71 300	69 800	71 300	65 500	73 900
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	40 200	39 600	40 200	39 600	35 700	40 400
Planprojekt estimerad byggarea (kvm)	142 100	47 300	142 100	47 300	165 100	47 300
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	68 700	22 200	68 700	22 200	63 500	22 200
Projektfastigheter total area (kvm)	23 500	22 900	23 500	22 900	25 000	21 092
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	8 000	8 000	8 000	8 000	9 000	7 542



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 rätt till utdelning (8,40 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 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.

* Omstrukturering av preferensaktiekapitalet har gjorts under andra kvartalet vilket har inneburit att resultatet för första kvartalet per preferensaktie har justerats från 1,25 kr/preferensaktie till 2,10 kr/preferensaktie och att resultatet per stamaktie justeras från 2,14 kr/stamaktie till 2,09 kr/stamaktie.



Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 23 augusti 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:

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