



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

Stockholm 2013-11-21

Juli - september 2013

- Omsättningen uppgick till 114,5 (108,2) Mkr.
- Resultatet uppgick till 15,7 (14,7) Mkr, motsvarande 1,38 (1,32) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 377,7 (359,4) Mkr, motsvarande 27,09 (25,02) kr per stamaktie och 126,30 (103,75) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 30 september till 94,6 (92,9) Mkr.
- Under perioden såldes 32 (24) bostäder i projekt till ett värde av 216,6 (82,2) Mkr, varav ALM Equitys andel var 16 (13) bostäder till ett värde av 97,9 (41,0) Mkr.
- Första etappen av Linbanan i Enköping, omfattande 54 bostäder och 2 430 kvm byggrätt är slutsåld och byggstartad. ALM Equitys ägarandel är 50,2 procent sedan 49,8 procent av projektet sålts till en extern partner under perioden.
- Byggstart i projektet Boktryckeriet i centrala Uppsala (ägarandel 50 procent), omfattande 900 kvm industri-/kontorsfastighet som byggs om till bostäder.
- Byggstart i projektet BJG 53 beläget i centrala Stockholm (ägarandel 43,7 procent), omfattande 3 238 kvm kontorsfastighet som byggs om till bostäder och lokaler.

Januari - september 2013

- Omsättningen uppgick till 269,2 (288,0) Mkr.
- Resultatet uppgick till 37,7 (38,2) Mkr, motsvarande 3,21 (3,38) kr per stamaktie

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep
Mkr	2013	2012	2013	2012
Nettoomsättning	114,5	108,2	269,2	288,0
Rörelseresultat	19,7	19,0	53,2	51,2
Periodens resultat	15,7	14,7	37,7	38,2
Resultat per stamaktie (kr)	1,38	1,32	3,21	3,38
Avkastning eget kapital	20,7 %	22,0 %	16,1 %	19,5 %



Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Byggstart av 22 radhus i etapp 1, Slottsallén i Ulvsunda, Bromma (ägarandel 42,5 procent).
- Byggstart av om- och tillbyggnation i Fyrlotsen 2.0 på Lidingö (ägarandel 47,4 procent), omfattande 221 bostäder.
- Byggstart i projektet Stadsterrassen 2 i Enköping (ägarandel 100 procent) omfattande cirka 3 000 kvm.
- Den nya detaljplanen för projekt Slottsholmen i Västervik (ägarandel 30 procent), omfattande totalt cirka 4 800 kvm planerad byggrätt för bostäder, hotell- och restaurangverksamhet samt småbåtshamn, har vunnit laga kraft.
- Detaljplanen för projekt Pausfågeln i Enköping (ägarandel 50 procent), omfattande totalt cirka 9 200 kvm planerad byggrätt bostäder och handel, har vunnit laga kraft.
- Förvärv av två bostadsprojekt i Hässelby Strands centrum (ägarandel 100 procent), omfattande cirka 11 500 kvm byggrätt bostäder och handel. Totalt cirka 170 bostäder.
- Styrelsen har beslutat om en riktad nyemission om högst 1 364 000 preferensaktier att godkännas på extra bolagstämma 29 november. Emissionen har tecknats av ett 80-tal investerare och kommer att tillföra bolaget cirka 150 Mkr att använda för fortsatt expansion.
- 161 (9) bostäder har sålts i projekt till ett värde av 186,3 (57,7) Mkr, varav ALM Equitys andel var 80 (4) bostäder till ett värde av 92,7 (18,9) Mkr.



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

VD har ordet

Efterfrågan på bostäder har hittills under det andra halvåret varit stark på våra huvudmarknader vilket medfört att vi kunnat produktionsstarta ytterligare projekt. Vi har för närvarande 8 projekt med 485 bostäder i produktion och 13 projekt med 673 bostäder under försäljning. Det finns fortfarande en tendens till korta, oförutsägbara, upp- och nedgångar i efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet med omnejd. I grunden bedömer vi dock att vår huvudmarknad för bostäder är stabil och växande.

Under tredje kvartalet redovisades en omsättning på 114,5 (108,2) Mkr, vilket gav ett resultat på 15,7 (14,7) 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- och medellång sikt, samt planportföljen på lång sikt.

Efter kvartalets utgång har bostadsportföljen ökat väsentligt genom förvärv av bostadsprojekt och konvertering av planprojekt, från 68 200 kvm till närmare 94 000 kvm, varav ALM Equitys andel stigit från 35 700 kvm till 53 200 kvm, d v s en uppgång med nästan 50 procent beräknat på vår andel sedan tredje kvartalets utgång.

Koncernens likvida medel uppgick vid rapportperiodens slut till 94,6 (92,6) Mkr.

Bostadsprojekt	Totalt		ALM:s andel	
	jul-sep 2013	jul-sep 2012	jul-sep 2013	jul-sep 2012
Byggrätter	1 130	1 213	579	639
Startad produktion	82	18	40	9
Sålda bostäder	32	24	16	13
Bostäder i produktion vid periodens slut	188	197	83	128
Försäljningsgrad i produktion	89 %	77 %	89 %	77 %
Under försäljning vid periodens slut	613	379	310	208

Styrelsen har beslutat om en riktad nyemission av preferensaktier som ska godkännas på extra bolagsstämma 29 november. Det tillförda kapitalet om 150 Mkr tillsammans med den goda försäljningsutvecklingen de senaste kvartalen, en stark projektportfölj och en skalbar affärsmodell ger oss möjlighet att planera för ytterligare expansion genom nya förvärv, nya byggstarter och genomförande av nya detaljplaner.

Stockholm den 21 november
Joakim Alm



VERKSAMHETEN

Bostadsprojekt - detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder

Byggrättsportföljen innehöll per den 30 september 2013, 22 (23) bostadsprojekt med en sammanlagda möjliga byggrätter om cirka 68 200 (74 600) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 35 700 (41 000) kvm.

Bostadsprojekt under produktion:

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

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

Första etappen av Linbanan i Enköping, omfattande 54 bostäder med 2 430 kvm boarea är påbörjad och beräknas vara färdigställd i december 2014. Totalt består projektet av tre etapper om 162 bostäder med 7 260 kvm boarea. Under perioden avyttrades 49,8 procent av projektet till en extern partner.

Under perioden färdigställdes första etappen i projektet Bjäreterrassen i Torekov (ägarandel 50 procent), omfattande 18 bostäder. Vid tillträdet togs 5 bostäder in i ALM Equitys lagerbestånd. Efter periodens utgång har en av dessa sålts. Resterande byggrätter i området kommer att utvecklas efter hand i Bjäreterrassen 2.

Konverteringen av industri-/kontorsfastigheten till bostäder i Boktryckeriet, Uppsala (ägarandel 50 procent) har påbörjats. Projektet omfattar 9 bostäder som beräknas stå klara för inflyttning i juli 2014.

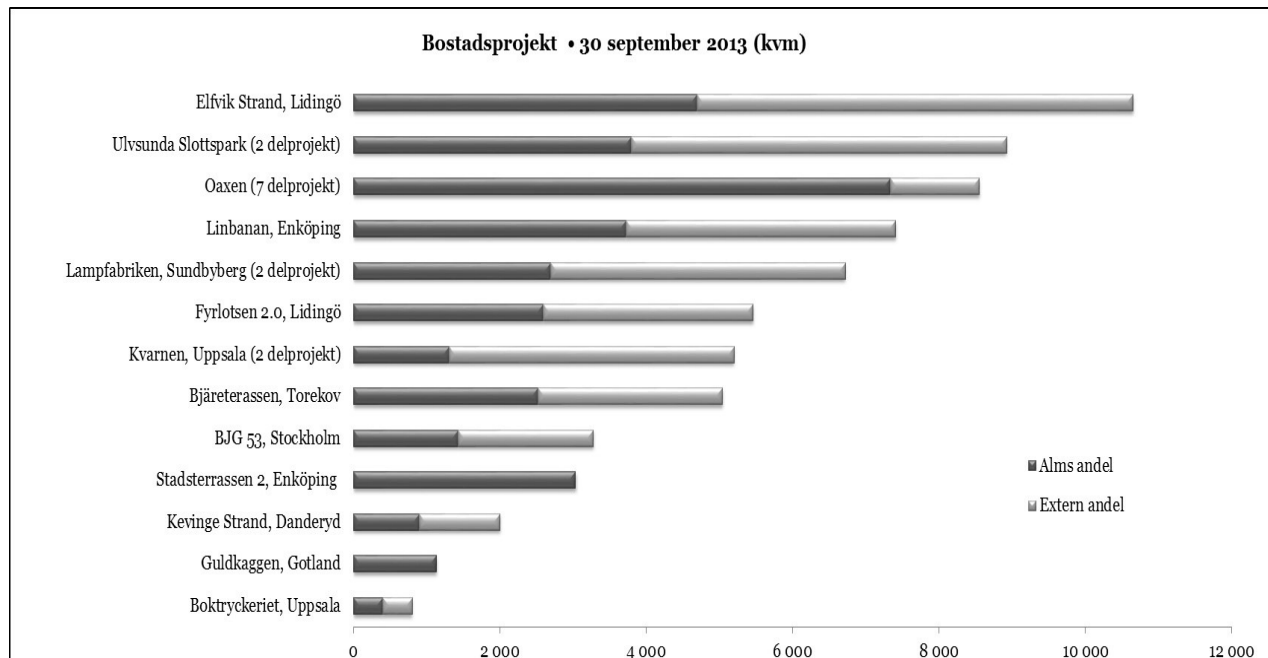
Inne i centrala Stockholm påbörjades ombyggnationen av en tidigare kontorsfastighet till 19 exklusivare bostäder och lokaler i BJG 53 (ägarandel 43,7 procent).

Per den 30 september hade ALM Equity 188 (197) bostäder i produktion, varav 89 (77) procent var sålda.

Vid kvartalets utgång fanns 29 bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 68,2 (27,6) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under tredje kvartalet såldes 8 bostäder om 10,3 Mkr från ALM Equitys egna lager och efter periodens slut ytterligare 3 bostäder om 7,6 Mkr.

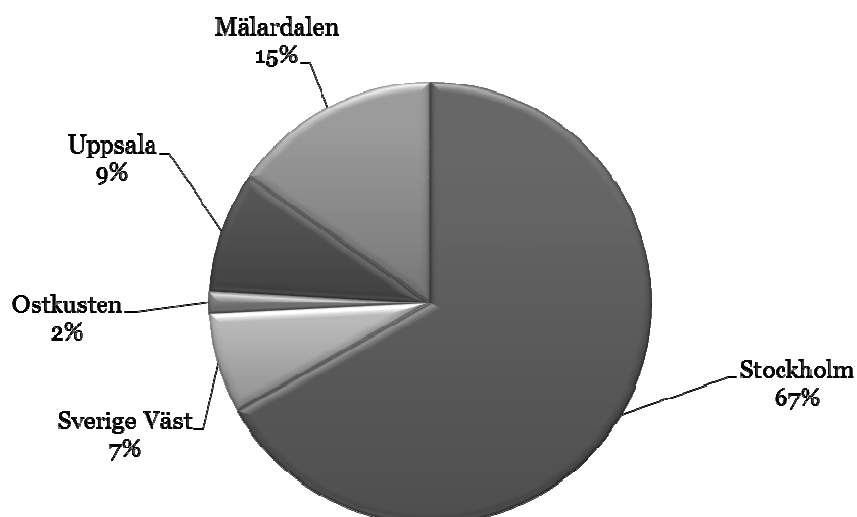
ALM Equity garanterade vid andra kvartalets slut köp av 19 (53) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 100,0 (116,2) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträde.

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



Bostadsprojekten fördelas uppdelat per område enligt följande:

Bostadsprojekt per område • 30 september 2013





Planprojekt - råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras

Planportföljen innehöll per den 30 september 2013, 142 100 (44 000) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel är 68 700 (20 800) kvm.

Planprojekt i planprocessen

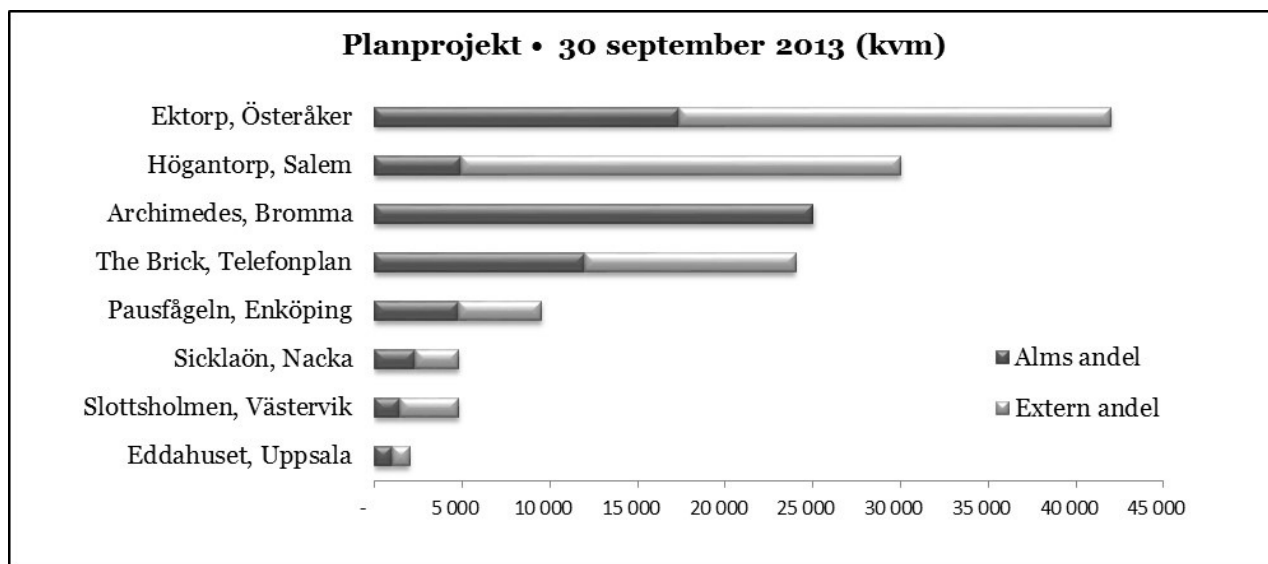
Planprocessen för The Brick, Telefonplan (ägarandel 50 procent), i syfte att bygga om och tillskapa nya byggrätter i och kring Ericssons tidigare huvudkontor, fortsätter enligt tidsplan. Totalt uppskattas projektet inrymma cirka 24 000 kvm planerad byggrätt för bostäder, kontor och butiker, omfattande totalt cirka 600 enheter. Detaljplan väntas vinna laga kraft under 2015/2016.

Planprocessen för Eddahuset, Uppsala (ägarandel 50 procent), fortsätter enligt plan. Totalt planeras en byggrätt om cirka 2 000 kvm för 60 bostäder mitt i centrala Uppsala. Enligt tidsplan beräknas detaljplanen vinna laga kraft under 2014.

Planansökan är inskickad till Stockholms stad för Archimedes, Bromma (ägarandel 100 procent), omfattande cirka 30 000 kvm planerade bostäder. Enligt uppskattad tidsplan beräknas detaljplanen vinna laga kraft under första halvåret 2016.

Detaljplanerna för Slottsholmen i Västervik och Pausfågeln i Enköping har vunnit laga kraft efter periodens utgång. De båda projekten tillhörde planportföljen vid tredje kvartalets slut.

Vid utgången av tredje kvartalet 2013 fördelades planprojekten med estimerade byggrätter på följande sätt:





Projektfastigheter - bebyggd fastighet med löpande verksamhet

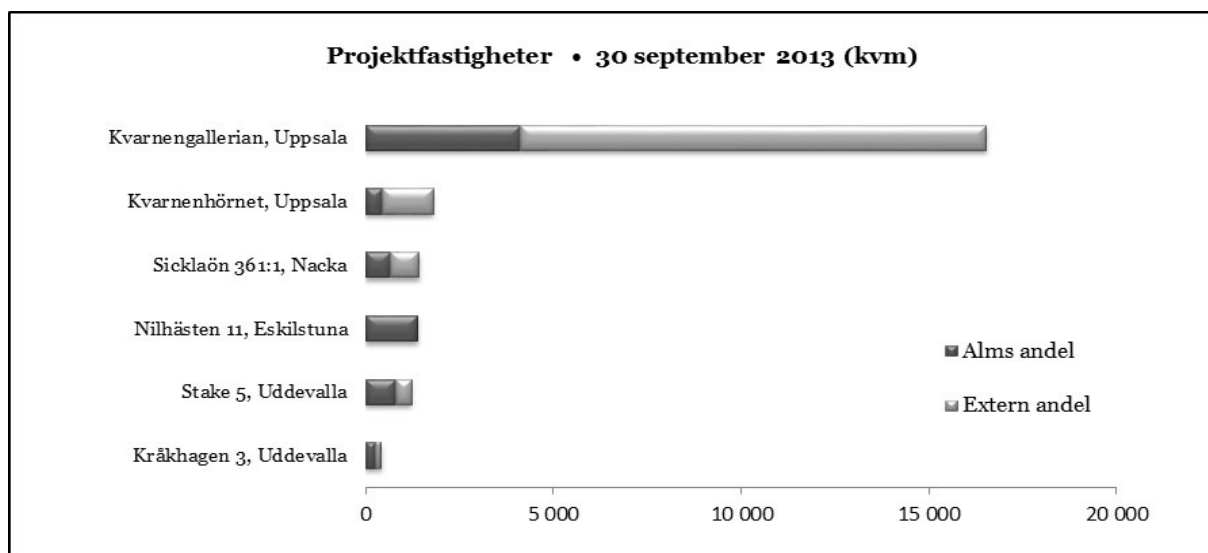
Vid kvartalets utgång består portföljen av ca 22 800 (22 900) kvm, varav ALM Equitys andel är ca 7 700 (8 000) kvm.

Projektfastigheter under förädling

Fastigheten Svartbäcken 53:15 i Uppsala har sålts under kvartalet genom bolagsöverlåtelse.

I Kvarnengallerian, Uppsala (ägarandel 25 procent), pågår ombyggnation och modernisering av gallerian. Under september har uppfräschning av golv och belysning färdigställt.

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





EKONOMI

Resultat för perioden juli - september 2013 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 114,5 (108,2) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 110,6 (102,6) Mkr och fastighetsförvaltning 3,9 (5,6) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 19,7 (19,0) Mkr. Av periodens resultat på 15,4 (14,4) Mkr tillföll 15,7 (14,7) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,3 (-0,3) Mkr. Under perioden har successiva vinstavräkningar gjorts i projekten Kevinge Strand, Lampfabriken, Boktryckeriet, BJG 53, Linbanan, Fyrlotsen 2.0 och Bjäreterrassen. Utöver detta har fastigheten Svartbäcken 53:15 i Uppsala sålts genom en bolagsförsäljning till extern part.

Resultat för perioden januari - september 2013 (9 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 269,2 (288,0) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 257,1 (271,7) Mkr och fastighetsförvaltning 12,1 (16,3) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 53,1 (51,2) Mkr. Av periodens resultat på 38,6 (37,2) Mkr tillföll 37,7 (38,2) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till 0,9 (-1,0) Mkr. Successiva vinstavräkningar är gjorda i projekten Stadsterrassen 1, Kevinge Strand, Lampfabriken, Boktryckeriet, BJG 53, Linbanan, Fyrlotsen 2.0 och Bjäreterrassen. I resultatet ingår en vinst från försäljning av projektet Fyrlotsen med 21,9 Mkr och försäljning av fastigheterna Östra Kråkhagen 4 i Uddevalla samt Svartbäcken 53:15 i Uppsala.

Balansräkningen per den 30 september 2013

Balansomslutningen uppgick till 988 (901) Mkr, vilket är en ökning med 87 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2012. Av tillgångarna vid periodens slut utgör exploateringsfastigheterna den största posten med 468 (573) Mkr. På skuldsidan uppgår räntebärande lån från kreditinstitut till 280 (355) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 378 (359) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet under året kommer från årets genererade vinst på 37,7 Mkr, återbetalning av aktieägartillskottskapital i avslutade projekt med 27,0 Mkr samt utdelning till preferensaktieägarna med 3,4 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 återfinns inlånade medel på 93,3 Mkr, varav ALM Equitys andel är 45,4 Mkr, som kommer att konverteras till aktieägartillskott vid byggstart av projekt. Soliditeten för koncernen var den 30 september 38 (40) procent.



Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 94,6 (92,9) Mkr. Kassaflödet för perioden jul-sep var -1,3 (-17) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinansiering är idag kortfristig. Bankräntan på låneskulderna låg per den 30 september i spannet 2,87–6,18 procent med en genomsnittsränta på 3,83 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för tredje kvartalet uppgick till 3,7 (0,4) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 65,4 (60,4) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 38,4 (58,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 219,9 (192,8) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 90 (94) procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Byggstart av etapp 1 av första delprojektet Slottsallén i Ulvsunda Slottspark, Bromma (ägarandel 42,5 procent), omfattande 22 bostäder av de totalt 73 bostäder som ska byggas på den 7 099 kvm stora byggrätten i detta delprojekt.

Byggstart av om- och tillbyggnation i Fyrlotsen 2.0 på Lidingö (ägarandel 47,4 procent) omfattande 221 bostäder och 5 462 kvm boarea. Byggnationen kommer att ske etappvis och beräknas vara slutförd under det första kvartalet 2016.

Byggstart i projektet Stadsterrassen 2 (ägarandel 100,0 procent) omfattande cirka 3 000 kvm boarea. Byggnationen beräknas vara klar andra halvåret 2015.

Detaljplanen för Pausfågeln, Enköping (ägarandel 50 procent) har vunnit laga kraft och ALM Equitys andel, motsvarande 4 600 kvm byggrätt för bostäder och lokaler flyttas därmed till bostadsparföljen under Q4. Projektet beräknas att komma igång under 2014 genom säljstart av etapp 1.

Detaljplanen för Slottsholmen, Västervik (ägarandel 30 procent) har vunnit laga kraft och ALM Equitys andel, 1 440 kvm byggrätt för bostäder och lokaler flyttas därmed till bostadsparföljen under Q4. Projektet beräknas att komma igång under 2014.

Förvärv av två bostadsprojekt i Hässelby Strands centrum (ägarandel 100 procent), omfattande cirka 11 500 kvm byggrätter för bostäder och handel. Totalt omfattar projekten cirka 170 bostäder. Etapp 1 beräknas att vara påbörjat under 2014.

Styrelsen har beslutat om en riktad nyemission av preferensaktier om högst 1 364 000 preferensaktier att godkännas av extra bolagstämman den 29 november. Bolagets tre största aktieägare med över 75 procent av rösterna har förklarat att de kommer att rösta för emissionen. Nyemissionens teckningskurs är 110 kr per preferensaktie och har tecknats av ett 80-tal investerare. Emissionen tillför bolaget cirka 150 Mkr före emissionskostnader och kommer att användas för att finansiera framtida köp och utveckling av fastigheter.

161 (9) bostäder har sålts i projekt till ett värde av 186,3 (57,7) Mkr, varav ALM Equitys andel var 80 (4) bostäder till ett värde av 92,7 (18,9) Mkr. Dessutom har 3 lagerlägenheter sålts till ett värde av 7,6 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) jul-sep	2012 (3 mån) jul-sep	2013 (9 mån) jan-sep	2012 (9 mån) jan-sep	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Koncernen						
Nettoomsättning (Not 1)	114 490	108 185	269 188	288 014	417 727	318 499
Rörelsens kostnader	-94 787	-89 208	-216 016	-236 803	-351 273	-234 441
Rörelseresultat (Not 2)	19 703	18 977	53 172	51 211	66 454	84 058
Finansnetto	-4 313	-4 545	-14 575	-14 050	-17 765	-18 411
Resultat efter finansiella poster	15 390	14 432	38 597	37 161	48 689	65 647
Skatt	-	-	-	-	-966	-
Minoritetens andel av resultatet	282	277	-885	1 013	1 443	1 683
Periodens resultat	15 672	14 709	37 712	38 174	49 166	67 330
Resultat per stamaktie före/efter utspädning (kr)	1,38	1,32	3,21 *	3,38	4,34	6,13
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	1,25	6,30 *	3,75	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) jul-sep	2012 (3 mån) jul-sep	2013 (9 mån) jan-sep	2012 (9 mån) jan-sep	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	110 578	102 634	257 064	271 670	401 181	307 324
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	3 912	5 551	12 124	16 344	16 546	11 175
Summa	114 490	108 185	269 188	288 014	417 727	318 499

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2013 (3 mån) jul-sep	2012 (3 mån) jul-sep	2013 (6 mån) jan-sep	2012 (6 mån) jan-sep	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	17 985	16 461	48 000	45 018	60 524	84 213
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	1 718	2 516	5 172	6 193	5 930	-155
Summa	19 703	18 977	53 172	51 211	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	2013-09-30	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	1 041	128	161
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	6 004
Summa anläggningstillgångar	6 064	5 151	6 165
Exploateringsfastigheter	468 199	481 255	552 250
Projektfastigheter	121 019	136 106	113 223
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	68 162	69 743	13 809
Kortfristiga fordringar m.m.	230 314	148 084	65 449
Likvida medel	94 636	95 770	78 449
Summa omsättningstillgångar	982 330	930 958	823 180
SUMMA TILLGÅNGAR	988 394	936 109	829 345
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	377 698	370 410	323 040
Minoritetens andel	-3 690	-4 575	-3 500
Uppskjuten skatteskuld	126	126	150
Summa långfristiga skulder	126	126	150
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	280 119	325 471	378 247
Efterställda räntebärande reverslån	186 378	145 681	32 871
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	147 763	98 996	98 538
Summa kortfristiga skulder	614 260	570 148	509 655
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	988 394	936 109	829 345
Räntebärande skulder	466 497	471 152	411 118
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	2013-09-30	2012-12-31	2011-12-31
Belopp vid periodens ingång	370 410	323 040	180 447
Periodens resultat	37 712	49 166	67 330
Uppskrivningsfond fastighet	-	-	7 500
Aktieägartillskott	-	7 343	71 825
Återbetalda aktieägartillskott	-27 013	-	-
Aktieutdelning preferensaktier	-3 411	-5 077	-
Aktieutdelning stamaktier	-	-4 062	-4 062
Belopp vid periodens utgång	377 698	370 410	323 040



KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2013 (3 mån) jul-sep	2012 (3 mån) jul-sep	2013 (9 mån) jan-sep	2012 (9 mån) jan-sep	2012 (12 mån) jan-dec	2011 (12 mån) jan-dec
Resultat efter skatt	15 672	14 709	37 712	38 174	49 166	67 330
Ej kassapåverkande poster	- 282	- 275	886	- 1 018	- 1 076	6 188
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	15 390	14 434	38 598	37 156	48 090	73 518
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	- 1 825	- 48 714	31 048	- 20 614	53 003	- 154 938
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	- 334	- 3 869	1 581	- 13 754	- 55 934	- 1 339
Övrig förändring i rörelsekapital	- 6 427	- 7 384	- 39 780	- 12 959	- 96 205	- 2 945
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 804	- 45 533	31 447	- 10 171	- 51 046	- 85 704
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	95	- 2	- 913	21	1 014	- 69 904
Kassaflöde från investeringsverksamhet	95	- 2	- 913	21	1 014	- 69 904
Upptagna/lösta lån	- 8 208	28 537	- 31 668	24 638	67 352	167 585
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 8 208	28 537	- 31 668	24 638	67 352	167 585
Periodens kassaflöde	- 1 309	- 16 998	- 1 134	14 488	17 320	11 977
Likvida medel vid periodens början	95 945	109 936	95 770	78 449	78 449	66 472
Likvida medel vid periodens slut	94 636	92 937	94 636	92 937	95 770	78 449

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2013 jul-sep	2012 jul-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Rörelsemarginal (%)	17	18	20	18	16	26
Avkastning på eget kapital (%)	16	16	16	16	17	32
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	9	9	9	9	7	13
Soliditet (%)	38	40	38	40	40	39
Andel riskbärande kapital (%)	57	48	57	48	55	43
Eget kapital per stamaktie (kr)	27,09	25,02	27,09	25,02	25,98	21,31
Eget kapital per prefrensaktie (kr)	126,30	103,75	126,30	103,75	105,00	105,00
Belåningsgrad (%)	71	60	71	60	69	61
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,5	4,6	4,0	4,3	4,2	3,4
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	82	18	82	64	85	132
Antal sålda bostäder (brutto)	32	24	188	48	73	162
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	68 200	74 600	68 200	74 600	65 500	73 900
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	35 700	41 000	35 700	41 000	35 700	40 400
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	142 100	44 000	142 100	44 000	44 000	47 300
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	68 700	20 800	68 700	20 800	20 800	22 200
Projektfastigheter total area (kvm)	22 800	24 300	22 800	24 300	25 000	21 100
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	7 700	8 700	7 700	8 700	9 000	7 500



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 21 november 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:

27 februari 2014	Bokslutskommuniké, 2013
22 maj 2014	Årsstämma