



## ALM Equity AB (publ): Bokslutskommuniké 2015

Stockholm 2016-02-25

### Januari – december 2015

- Omsättningen 934,4 (895,7) Mkr.
- Rörelseresultatet 191,8 (169,0) Mkr.
- Resultatet 161,4 (142,7) Mkr, motsvarande 12,98 (12,12) kr per stamaktie.
- Under perioden såldes 951 (202) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 575 (168) bostäder.

### Oktober – december 2015

- Omsättningen 229,7 (213,8) Mkr.
- Rörelseresultatet 41,6 (36,7) Mkr.
- Resultatet 33,9 (28,3) Mkr, motsvarande 2,60 (2,23) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 915,9 (803,6) Mkr, motsvarande 48,99 (43,02) kr per stamaktie och 122,10 (122,10) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 31 december till 223,4 (114,0) Mkr.
- Under perioden såldes 89 (40) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 32 (35) bostäder.
- Byggstart av 113 bostäder varav ALM Equitys andel är 33 bostäder.
- Förvärv av kontorshus om cirka 2 000 kvm möjlig byggrätt i Danderyd, Stockholm, med syfte att konvertera till bostäder (ägarandel 50 procent).
- En markanvisning med möjlig byggrätt om cirka 5 000 kvm i Upplands Väsby erhöles.

Mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Nettoomsättning	229,7	213,8	934,4	895,7
Rörelseresultat	41,6	36,7	191,8	169,0
Periodens resultat	33,9	28,3	161,4	142,7
Resultat per stamaktie (kr)	2,60	2,23	12,98	12,12
Eget kapital per stamaktie (kr)	48,99	43,02	48,99	43,02
Avkastning eget kapital	22,6%	20,3%	28,8%	27,3%

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inlösenvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.
- Byggstart av projektet Poeten i Ingentingområdet i Solna, bestående av 220 lägenheter och 8 lokaler (ägarandel 50 procent).



## VD har ordet

Resultatet för 2015 är det bästa någonsin för ALM Equity. Under åren 2011 - 2013 pendlade resultaten mellan 49 och 67 miljoner kronor, 2014 etablerades en ny nivå med vinsten 143 miljoner kronor och i år har vi lyckats nå över 160 miljoner kronor, en förbättring med 13 procent.

Grunden för denna utveckling är vårt framgångsrika arbete med att hela tiden fylla på våra portföljer med nya projekt och en kostnadseffektiv modell för att omvandla dessa till väl fungerande bostadsområden. Vår totala bostads- och planportfölj har på två år vuxit från 4 063 till 6 964 planerade bostäder - en ökning med över 70 procent. ALM Equitys egna andel av portföljerna har under samma period ökat från 2 567 till 5 056 planerade bostäder vilket är en ökning med drygt 95 procent.

Med 82 procents försäljningsgrad av total produktion noterar vi att efterfrågan på våra bostäder är god, vilket också kan sägas för hela året 2015.

Att ALM Equity tar en allt större egen andel i kommande projekt bedömer jag kommer fortsätta i takt med att vår finansiella förmåga stärks genom ökade vinster. Ett större eget kapital ger dessutom möjlighet att öka den egna andelen av projektportföljen utan att risknivån stiger. Vår organisation sköter redan idag en större projektverksamhet än vad som syns i våra siffror genom att delar av projekten avräknas mot våra partner. Som ett led i vår fortsatta tillväxt utvärderar vi därtill även nya finansieringsformer såsom exempelvis obligationer. Genom att vi framöver behåller en större andel av projekten i våra egna böcker får vi också en större andel av vinsterna.

Bostadsmarknaden i Sverige och inte minst i våra prioriterade områden Stockholm och Uppsala har varit i fokus under året. Politiker försöker finna vägar för ökat byggande, reglerande myndigheter som Riksbanken och Finansinspektionen vill begränsa riskerna med en ökad skuldsättning i hushållen till följd av stigande priser på boendet och vanliga människor försöker hitta bra och välbelägna bostäder.

Det grundläggande problemet är förstås att det har byggts för lite och fortfarande byggs för lite. Antalet påbörjade bostäder i Sverige har ökat de senaste åren till cirka 45 000 under 2015. Men i Storstockholm där bostadsbristen är som störst påbörjades förra året bara 10 000 bostäder. Med en inflyttning i regionen på 45 000 personer årligen betyder det en successivt förvärrad situation. Lösningen ligger förstås inte i en hårdare reglering av krediter, även om det finns skäl att hindra överskuldsättning, utan i en ökad tillgång på bostäder genom ökat byggande.

Tillväxten i Sverige är för närvarande bland de högsta i västvärlden och på våra prioriterade marknader Stockholm och Uppsala handlar det om en tillväxt i klass med Kina. Vi kommer under åtskilliga år ha en marknad som efterfrågar de bostäder som produceras.

Regleringsivriga politiker är en riskfaktor som är svårbedömd liksom andra myndigheters agerande. Tendenser till överhettning i delar av byggbranschen finns också, något som vi möter med flexibla konstruktioner av de planerade byggena och längre avtal med leverantörer.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	2015	2014	2015	2014
Byggrätter	6 964	6 202	5 056	3 805
- varav byggrätter i bostadsportföljen	2 627	2 905	1 865	1 870
- varav byggrätter i planportföljen	4 337	3 297	3 191	1 935
Startad produktion	503	286	335	217
Sålda bostäder	951	202	575	168
Bostäder i produktion vid periodens slut	718	741	515	454
Försäljningsgrad i produktion	82%	84%	86%	83%
Bostäder levererade till marknaden	528	27	287	13



Sammantaget finns det goda anledningar att se förhoppningsfullt på ALM Equitys möjligheter att fortsätta leverera stigande vinster framöver.

Stockholm den 25 februari 2016  
Joakim Alm



## VERKSAMHETEN

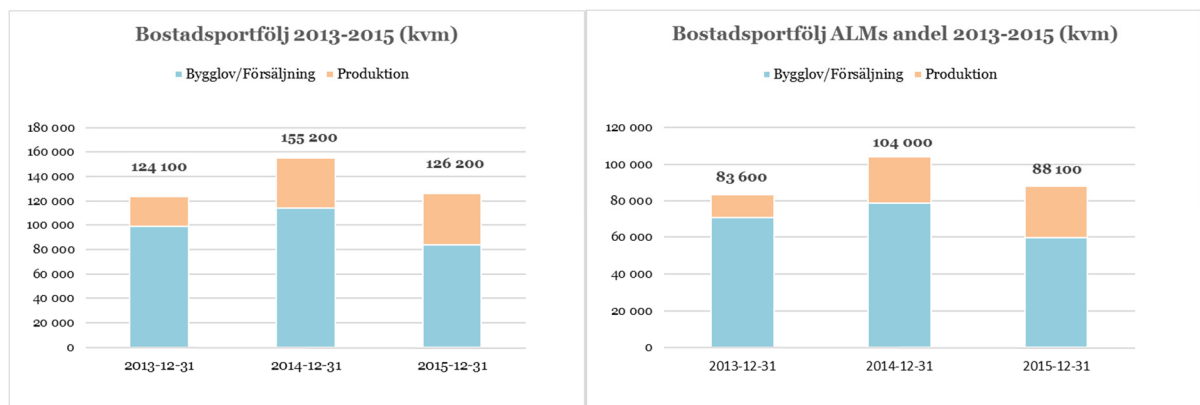
### Bostadsprojekt - detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder

Bostadsportföljen innehöll per den 31 december 2015, 20 (24) bostadsprojekt med byggrätter på totalt cirka 126 200 (155 200) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 88 100 (104 000) kvm. Detta motsvarar 2 627 (2 905) bostäder varav ALM Equitys andel är 1 865 (1 870) bostäder. I portföljen ingår 20 400 kvm, varav ALM Equitys andel är 15 800 kvm, som är förvärvade men inte tillträdde och därmed inte redovisas i balansräkningen.

I fjärde kvartalet byggstartades 113 bostäder, varav ALM Equitys andel är 33 bostäder. Vi färdigställde 105 bostäder, varav ALM Equitys andel var 58 bostäder under kvartalet.

Vid periodens utgång var 9 (9) projekt under produktion, omfattande 718 (741) bostäder. Av dessa är 612 bostäder nyproduktion medan 106 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. ALM Equitys andel är 515 bostäder. Bostäderna i bostadsrättsportföljen om 2 627 (2 905) bostäder innefattar även de 718 (741) bostäderna som är under produktion. Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick till 82 (84) procent vid kvartalets slut.

Vid utgången av fjärde kvartalet 2015 fördelades bostadsprojekten på följande sätt:



Per 31 december fanns 10 (6) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 27,8 (24,0) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under fjärde kvartalet såldes 1 (8) bostad för 3,9 (16,9) Mkr från ALM Equitys egna lager.

ALM Equity garanterade vid fjärde kvartalets slut köp av 96 (23) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 120,0 (70,0) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid färdigställd produktion.



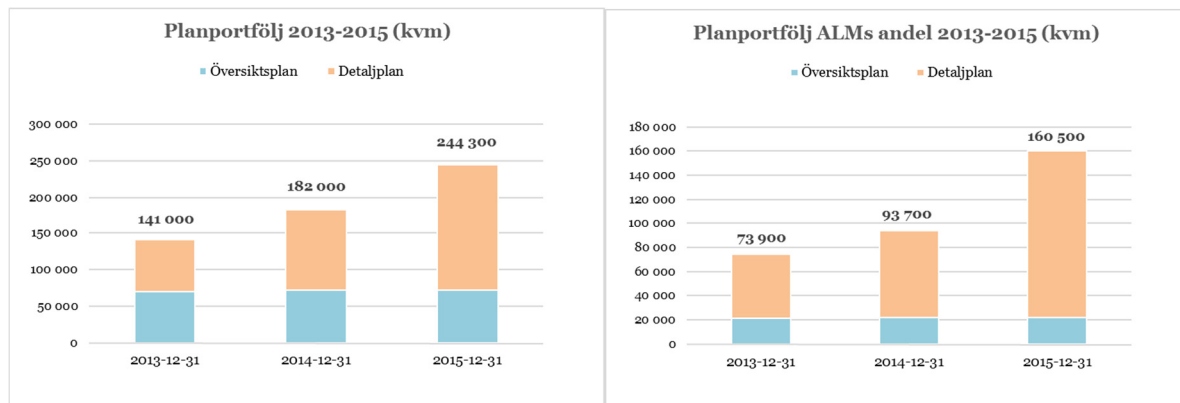
## Planprojekt - råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras

Vid periodens utgång bestod portföljen av 12 (12) planprojekt i syfte att ta fram 4 337 (3 297) bostäder belägna framförallt i Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är 3 191 (1 935) bostäder.

Under fjärde kvartalet ökade planportföljen genom förvärv av ett kontorshus i Danderyd, Stockholm om cirka 2 000 kvm möjlig byggrätt (ALM Equitys ägarandel är 50 procent). Syftet med förvärvet är att ändra detaljplanen för att bygga bostäder.

Planportföljen innehöll den 31 december, 244 300 (182 000) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 160 500 (93 700) kvm. Här ingår 156 000 kvm, varav ALM Equitys andel är 128 200 kvm, som förvärvats men inte tillträtts då de antingen villkoras av att nya detaljplaner vinner laga kraft alternativt är markanvisningar och därmed inte redovisas i balansräkningen.

Vid utgången av fjärde kvartalet 2015 fördelades planprojekten med estimerade byggrätter på följande sätt:



## Projektfastigheter - bebyggd fastighet med löpande verksamhet

Vid periodens utgång bestod portföljen av 23 700 (21 400) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 8 500 (6 300) kvm.

Projektportföljen ökade under fjärde kvartalet i samband med förvärvet av ett kontorshus i Danderyd, Stockholm som innefattar uthyrningsbar area om 1 200 kvm. Därmed påverkar förvärvet både planprojekt och projektfastigheter.



## **EKONOMI**

### **Resultat för perioden januari – december 2015 (12 månader)**

Nettoomsättningen uppgick till 934,4 (895,7) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 924,9 (881,5) Mkr och fastighetsförvaltning för 9,5 (14,2) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 191,8 (169,0) Mkr. Av resultatet efter skatt 161,4 (142,8) Mkr tillföll 159,2 (144,0) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till 2,2 (-1,2) Mkr.

### **Resultat för perioden oktober – december 2015 (3 månader)**

Nettoomsättningen uppgick till 229,7 (213,8) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 227,5 (209,9) Mkr och fastighetsförvaltning för 2,2 (3,9) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 41,6 (36,7) Mkr. Av resultatet efter skatt på 33,9 (28,3) Mkr tillföll 33,6 (29,1) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till 0,3 (-0,8) Mkr.

### **Balansräkningen per den 31 december 2015**

Balansomslutningen uppgick till 1 990 (1 976) Mkr. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 1 279 (1 437) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 648 (737) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 915,9 (803,6) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet de senaste två åren framgår under rubriken förändring eget kapital på sidan 8.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 141,2 Mkr, återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. I efterställda räntebärande lån ingår inlånade medel om 58,2 Mkr, vilka kommer att konverteras till aktieägartillskott vid byggstart av projekt. Soliditeten för koncernen var den 31 december 46 (41) procent.

### **Likviditet, kassaflöde och finansiering**

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 223,4 (114,0) Mkr. Kassaflödet för perioden oktober-december var 38,1 (-5,3) Mkr och för perioden januari-december 109,4 (-69,3) 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 31 december i spannet 1,38–4,55 procent med en genomsnittsränta på 2,86 procent.

### **Moderbolaget**

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för året uppgick till 94,1 (13,5) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 84,9 (50,8) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid periodens slut till 285,9 (249,8) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 546,5 (438,9) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 96 (98) procent.



### **Väsentliga händelser efter periodens utgång**

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inösnvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.

Projektet Poeten i Ingentingområdet i Solna, bestående av 220 lägenheter och 8 lokaler (samtliga sålda) har byggstartats med en planerad etappvis inflyttning under 2018-2019. Alm Equitys ägarandel är 50 procent.

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpade principer förändrades år 2014 som en konsekvens av övergång till K-regelverken.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

ALM Equitys väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i årsredovisningen 2014 på sidorna 71-73. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit.



## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2015 (3 mån) okt-dec	2014 (3 mån) okt-dec	2015 (12 mån) jan-dec	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec
<b>Koncernen</b>					
Nettoomsättning (Not 1)	229 722	213 775	934 427	895 702	364 496
Rörelsens kostnader	-188 090	-177 085	-742 650	-726 670	-294 621
<b>Rörelseresultat (Not 2)</b>	<b>41 632</b>	<b>36 690</b>	<b>191 777</b>	<b>169 032</b>	<b>69 875</b>
Finansnetto	-7 282	-8 297	-30 073	-26 181	-19 254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>34 350</b>	<b>28 393</b>	<b>161 704</b>	<b>142 851</b>	<b>50 621</b>
Skatt**	-470	-102	-320	-102	-67
<b>Periodens resultat</b>	<b>33 880</b>	<b>28 291</b>	<b>161 384</b>	<b>142 749</b>	<b>50 554</b>
<i>Resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare**	33 593	29 062	159 178	143 989	49 840
Minoritetsintresse	287	-771	2 206	-1 240	714
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	2,60	2,23	12,98	12,12	4,12 *
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	2,57	2,23	12,85	12,12	4,12
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	8,40	8,40	8,40 *
Antalet stamaktier före utspädning (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet stamaktier efter utspädning (tusental)	10 255	10 155	10 255	10 155	10 155
Antalet preferensaktier (tusental)	3 427	3 046	3 427	3 046	2 176

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	2015 (3 mån) okt-dec	2014 (3 mån) okt-dec	2015 (12 mån) jan-dec	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	227 528	209 853	924 951	881 465	348 417
Projektfastigheter	2 194	3 922	9 476	14 237	16 079
<b>Summa</b>	<b>229 722</b>	<b>213 775</b>	<b>934 427</b>	<b>895 702</b>	<b>364 496</b>

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2015 (3 mån) okt-dec	2014 (3 mån) okt-dec	2015 (12 mån) jan-dec	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	41 456	36 098	188 815	165 133	64 665
Projektfastigheter	176	592	2 962	3 899	5 210
<b>Summa</b>	<b>41 632</b>	<b>36 690</b>	<b>191 777</b>	<b>169 032</b>	<b>69 875</b>

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

\*\* Förändring av uppskjuten skatt i samband med justering enligt K3-reglerna.





## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

### Belopp i tkr

<b>Koncernen</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier	4 549	800	995
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 572</b>	<b>5 823</b>	<b>6 018</b>
Exploateringsfastigheter	1 278 725	1 436 650	737 170
Projektfastigheter	123 914	107 597	121 112
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	27 971	24 160	49 425
Kortfristiga fordringar m.m.	326 306	288 146	226 045
Likvida medel	223 385	113 993	183 295
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 980 301</b>	<b>1 970 546</b>	<b>1 317 047</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 989 873</b>	<b>1 976 369</b>	<b>1 323 065</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital*</b>	<b>915 911</b>	<b>803 645</b>	<b>551 832</b>
Uppskjuten skatteskuld	1 408	639	633
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 408</b>	<b>639</b>	<b>633</b>
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	647 653	736 588	313 194
Efterställda räntebärande reverslån	212 515	239 325	140 695
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	212 386	196 172	316 711
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 072 554</b>	<b>1 172 085</b>	<b>770 600</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>1 989 873</b>	<b>1 976 369</b>	<b>1 323 065</b>
<b>FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Belopp vid periodens ingång	803 645	551 832	365 346
Periodens resultat exkl. minoritets andel	159 178	143 989	49 985
Nyemission preferensaktier	30 212	90 375	146 280
Justerade emissionskostnader	-207	-	-
Justering tidigare uppskrivning	-	-7 500	-
Justeringar enligt K3**	-	-	-145
Teckningsoptioner	1 260	-	-
Aktieägartillskott	20 000	98 931	25 176
Återbetalt tillskottskapital	-69 901	-51 340	-27 542
Aktieutdelning preferensaktier	-27 399	-21 402	-7 982
Minoritetsandel**	-877	-1 240	714
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	<b>915 911</b>	<b>803 645</b>	<b>551 832</b>

\* I eget kapital ingår externt tillskottskapital i projektbolagen med 141,2 Mkr som återbetalas vid projektens avslut.

Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

\*\* Justeringar i samband med övergång till K3-reglerna genomfördes 2014 - minoritetsintressen flyttades till eget kapital och förändring av uppskjuten skatt togs i beaktning.



## KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

### Belopp i tkr

	2015 (3 mån) okt-dec	2014 (3 mån) okt-dec	2015 (12 mån) jan-dec	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec
<b>Koncernen</b>					
<b>Resultat efter skatt exkl. minoritets andel</b>	33 593	29 062	159 178	143 989	49 840
Ej kassapåverkande poster	- 2 413	- 765	- 878	- 1 234	858
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>31 180</b>	<b>28 297</b>	<b>158 300</b>	<b>142 755</b>	<b>50 698</b>
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	- 16 990	- 193 752	157 925	- 706 980	- 237 923
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	2 823	15 648	- 3 812	25 265	20 318
Övrig förändring i rörelsekapital	- 54 292	- 65 448	- 65 868	- 190 119	128 774
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>- 37 279</b>	<b>- 215 255</b>	<b>246 545</b>	<b>- 729 079</b>	<b>- 38 133</b>
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	- 3 835	65	- 3 749	195	- 867
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>- 3 835</b>	<b>65</b>	<b>- 3 749</b>	<b>195</b>	<b>- 867</b>
Nyemission	-	59 901	30 212	89 961	146 280
Teckningsoptioner	-	-	1 260	-	-
Upptagna/lösta lån	79 233	150 002	- 164 876	569 621	- 19 755
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>79 233</b>	<b>209 903</b>	<b>- 133 404</b>	<b>659 582</b>	<b>126 525</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>38 119</b>	<b>- 5 287</b>	<b>109 392</b>	<b>- 69 302</b>	<b>87 525</b>
Likvida medel vid periodens början	185 266	119 280	113 993	183 295	95 770
Likvida medel vid periodens slut	223 385	113 993	223 385	113 993	183 295

### NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
<b>Koncernen</b>					
Rörelsemarginal (%)	18	17	21	19	19
Avkastning på eget kapital (%)	35	31	35	31	16
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	21	18	21	18	14
Soliditet (%)	46	41	46	41	42
Eget kapital per stamaktie* (kr)	48,99	43,02	48,99	43,02	28,55
Eget kapital per prefrensaktie (kr)	122,10	122,10	122,10	122,10	122,10
Belåningsgrad (%)	60	62	60	62	50
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,8	3,8	4,8	3,8	2,9
Försäljningsgrad i produktion (%)	82	84	82	84	93
Antal sålda bostäder (brutto)	89	40	951**	202	464
ALM Equitys andel sålda bostäder	32	35	575**	168	247
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	113	93	503	286	464
ALM Equitys andel produktionsstartade bostäder	33	53	335	217	242
Antal bostäder i produktion (brutto)	718	741	718	741	485
ALM Equitys andel bostäder i produktion	515	454	515	454	247
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	126 200	155 200	126 200	155 200	124 100
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	88 100	104 000	88 100	104 000	83 600
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	244 300	182 000	244 300	182 000	141 000
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	160 500	93 700	160 500	93 700	73 900
Projektfastigheter total area (kvm)	23 700	21 400	23 700	21 400	22 800
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	8 500	6 300	8 500	6 300	7 700

\*Eget kapital per stamaktie är justerad med minoritetsandel då dessa ingår i eget kapital enligt K3-reglerna.

\*\* Försäljningen av antal sålda lägenheter för kvartal 1, 2015 är omräknad då ett mindre antal lägenheter i projektet Ingenting byggs enligt nya ritningar, dock med samma kvm som tidigare.



## **Definitioner:**

### *Avkastning på eget kapital*

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

### *Avkastning på sysselsatt kapital*

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

### *Belåningsgrad*

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

### *Eget kapital per preferensaktie*

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

### *Eget kapital per stamaktie*

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

### *Resultat per preferensaktie*

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

### *Resultat per stamaktie*

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

### *Räntetäckningsgrad*

Resultat efter finansiella intäkter dividerade med de finansiella kostnaderna.

### *Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

### *Soliditet*

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

### *Sysselsatt kapital*

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder.



Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 25 februari 2016  
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](http://www.almequity.se)

**Rapportdatum:**

16 maj 2016	Årsstämma 2015
16 maj 2016	Delårsrapport januari – mars 2016
24 augusti 2016	Halvårsrapport januari – juni 2016
24 november 2016	Delårsrapport januari – september 2016
24 februari 2017	Bokslutskommuniké 2016
23 maj 2017	Årsstämma 2016