



ALM Equity AB (publ): Halvårsrapport januari – juni 2016

Stockholm 2016-08-24

Januari – juni 2016

- Omsättning 484,7 (404,3) Mkr.
- Rörelseresultat 93,1 (82,7) Mkr.
- Resultat 73,0 (66,6) Mkr, motsvarande 5,79 (5,08) kr per stamaktie.
- Under perioden såldes 61 (996) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 57 (569) bostäder.

April – juni 2016

- Omsättning 332,8 (211,3) Mkr.
- Rörelseresultat 65,4 (42,8) Mkr.
- Resultat 52,6 (34,5) Mkr, motsvarande 4,48 (2,72) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 981,8 (827,3) Mkr, motsvarande 54,98 (44,28) kr per stamaktie och 126,30 (126,30) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 30 juni till 456,1 (119,4) Mkr.
- Under perioden såldes 37 (189) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 36 (153) bostäder.
- Förvärv av projektet Hesselby Slott, Stockholm omfattande en byggrätt om cirka 4 500 kvm LOA (ägarandel 50 procent).
- Obligationslån om 325 Mkr noterat på Nasdaq First North Bond Market.

Mkr	2016	2015	2016	2015
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun
Nettoomsättning	332,8	211,3	484,7	404,3
Rörelseresultat	65,4	42,8	93,1	82,7
Periodens resultat	52,6	34,5	73,0	66,6
Resultat per stamaktie (kr)	4,48	2,72	5,79	5,08
Eget kapital per stamaktie (kr)	54,98	44,28	54,98	44,28
Avkastning eget kapital perioden	33,5%	24,7%	22,2%	16,2%

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Byggstart av 317 bostäder och 5 lokaler varav ALM Equitys andel är 202 bostäder och 3 lokaler.
- Emission av icke säkerställda obligationslån om 275 Mkr med rörlig ränta Stibor 3m + 6,75% inom befintligt rambelopp.
- Förvärv av planprojekt i Huddinge om cirka 21 150 BOA (ägarandel 100 procent).



VD har ordet

De viktigaste siffrorna i våra rapporter är hur byggrättsportföljerna utvecklas. De ger en indikation om hur vår verksamhet kan expandera på kort respektive längre sikt.

Bostadsportföljen innehåller fastigheter med färdiga detaljplaner för byggnation av bostäder; projekt som är redo att starta inom högst ett par år. Planportföljen består av fastigheter där detaljplan ska fastställas eller en existerande plan ska förändras; projekt som kan startas efter två till fem år om allt går väl.

Jämfört med för ett år sedan har Bostadsportföljen för egen räkning vuxit med 32 procent medan den totala Bostadsportföljen vuxit med 23 procent. Det är i linje med vår ambition att behålla en större andel av projekten i egen räkning, något som blivit möjligt i takt med att ALM Equitys ekonomiska styrka har ökat de senaste åren.

Även vår Planportfölj har vuxit. Inräknat nyförvärvet i Huddinge vår egen med 38 procent och den totala med 17 procent. Sammantaget uppgår våra nuvarande och framtida byggrätter till 8 509 bostäder, 20 procent fler än för ett år sedan. Med en koncentration till Storstockholm och Uppsala, två av Sveriges snabbast växande regioner, ser vår framtid spännande ut.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	apr-jun 2016	apr-jun 2015	apr-jun 2016	apr-jun 2015
Byggrätter	8 009	7 102	5 830	4 660
- varav byggrätter i bostadsportföljen	3 602	2 925	2 569	1 945
- varav byggrätter i planportföljen	4 407	4 177	3 261	2 715
Startad produktion	0	83	0	48
Sålda bostäder	37	189	36	153
Bostäder i produktion vid periodens slut	866	565	580	359
Försäljningsgrad i produktion	89%	86%	91%	87%
Bostäder levererade till marknaden	29	175	29	109

Bostadsbristen på dessa marknader har tidvis lett till en överhettning under 2015 och i år, vilket delvis torde ha berott på Finansinspektionens aviserade amorteringskrav under perioden. Dessa trädde till slut i kraft den 1 juni 2016. Den snabba försäljningen av bostäder på marknaden har lett till flaskhalsar i byggprocessen hos kommunala myndigheter, banker, och byggtreprenörer med flera som ska samordna sitt arbete i den komplexa processen som byggande innebär. För vår räkning har detta påverkat oss genom att vi inte kunnat utnyttja efterfrågan i önskad utsträckning under 2016 då många projekt sålt slut redan 2015 och våra nya projekt inte varit säljklara under första halvåret 2016. Förseningar och utdragna processer har lett till fördyringar, även om den starka efterfrågan på bostäder också gjort det möjligt att kompensera sig, vilket vi kunnat göra genom höjda försäljningspriser. Troligtvis kommer situationen under det närmaste året att återgå till en mer normal takt såväl vad gäller försäljning som berörda parter arbetsbelastning. Flera av våra nya projekt kommer också att komma ut till försäljning under hösten 2016.



Det är framöver viktigt att politiker och andra regelgivare inser värdet av stabila villkor för branschen. Naturligt är att bostadsbyggandet anpassas till vad som efterfrågas. Om efterfrågan påverkas av olika regleringar så kan följderna bli att lägenhetsbeståndet inte stämmer med efterfrågan när regleringarna tas bort. Den svenska bostadsmarknaden har reglerats sedan andra världskriget i lager på lager. Det är dags att börja skala bort många av dessa pålagor för att kunna komma åt och åtgärda det överskuggande problemet - bristen på bostäder.

ALM Equitys resultat för första halvåret är det bästa hittills. Aktiviteten i projekten har varit mycket hög och jag räknar med att vi under hösten har ett flertal projektstarter att se fram emot. Det totala antalet enheter i produktion har efter sommaren vuxit till 1 188, en fördubbling från samma tid förra året.

Sammanfattningsvis fortsätter ALM Equity att växa på en marknad som är långt ifrån mättad. Vi har ett stort lager av projekt att fortsätta lotsa fram till nya bostäder. Vi tjänar pengar och har en bra tillgång till externt kapital, genom banker, via investerare i projekt, obligationer och preferensaktier vilket stärker oss och ger möjlighet att klara av än större egna åtaganden. Den svenska bostadsmarknaden rymmer en hel del svagheter, men det innebär även att det finns en stor förbättringspotential. ALM Equity ska göra vad vi kan för att minska bostadsbristen och hoppas att politiker och andra bidrar från sitt håll.

Stockholm den 24 augusti 2016

Joakim Alm

VERKSAMHETEN

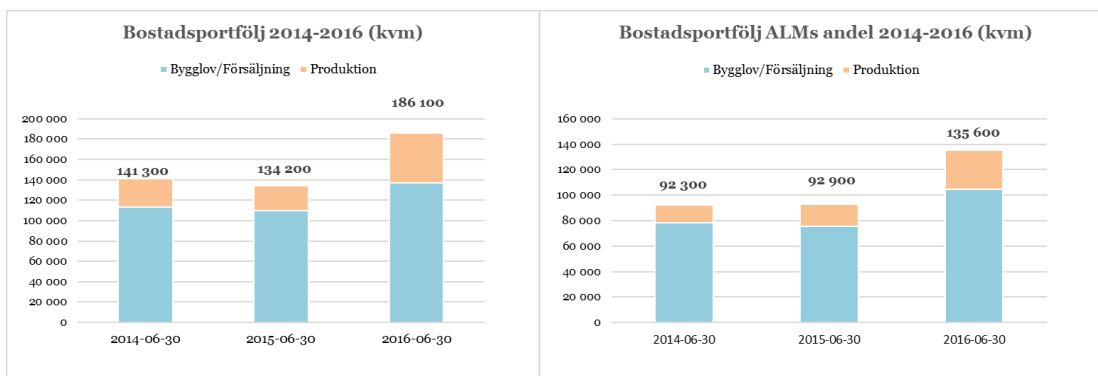
Bostadsprojekt - detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder

Bostadsportföljen innehöll per den 30 juni 2016, 21 (21) bostadsprojekt med byggrätter på totalt cirka 186 100 (134 200) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 135 600 (92 900) kvm. Detta motsvarar 3 602 (2 925) bostäder varav ALM Equitys andel är 2 569 (1 945) bostäder. I portföljen ingår 31 800 kvm, varav ALM Equitys andel är 25 000 kvm, som är förvärvade men inte redovisas i balansräkningen.

Vid periodens utgång var 10 (6) projekt under produktion, omfattande 866 (565) bostäder, ALM Equitys andel är 580 (359) bostäder. Av dessa är 760 bostäder nyproduktion medan 106 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick till 89 (86) procent vid kvartalets slut.

Under andra kvartalet förvärvades projektet Hesselby Slott, Stockholm (ägarandel 50 procent). Fastigheten omfattar cirka 4 500 kvm hotellbyggrätter. Målsättningen med projektet är att komplettera slottets befintliga verksamhet. Tillträde av fastigheten kommer ske när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Vid utgången av andra kvartalet 2016 fördelades bostadsprojekten på följande sätt:



Per 30 juni fanns 7 (14) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 13,7 (48,5) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under andra kvartalet såldes 1 (2) bostad för 2,3 (3,5) Mkr från ALM Equitys egna lager.

ALM Equity garanterade vid andra kvartalets slut köp av 36 (72) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 176,1 (41,1) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid färdigställd produktion.

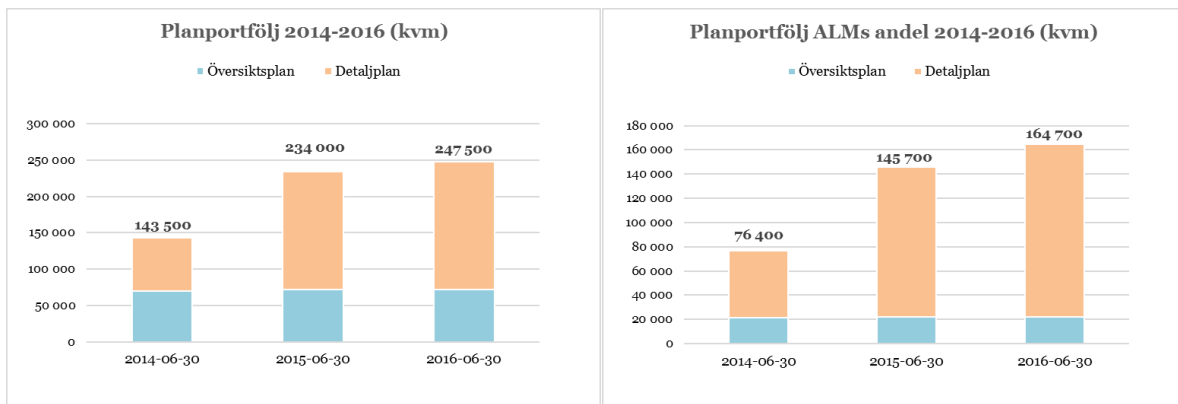


Planprojekt - råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras

Vid periodens utgång bestod portföljen av 14 (14) planprojekt i syfte att ta fram 4 407 (4 177) bostäder belägna framförallt i Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är 3 261 (2 715) bostäder.

Planportföljen innehöll den 30 juni, 247 500 (234 000) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 164 700 (145 700) kvm. Här ingår 159 100 kvm, varav ALM Equitys andel är 132 300 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 andra kvartalet 2016 fördelades planprojekten med estimerade byggrätter på följande sätt:



Projektfastigheter - bebyggd fastighet med löpande verksamhet

Vid periodens utgång bestod portföljen av 25 700 (19 800) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 9 500 (5 300) kvm.



EKONOMI

Resultat för perioden januari – juni 2016 (6 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 484,7 (404,3) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 480,0 (398,9) Mkr och fastighetsförvaltning för 4,7 (5,4) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 93,1 (82,7) Mkr. Av resultatet efter skatt 73,0 (66,6) Mkr tillföll 73,2 (64,6) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,2 (2,0) Mkr.

Resultat för perioden april – juni 2016 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 332,8 (211,3) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 330,4 (208,8) Mkr och fastighetsförvaltning för 2,4 (2,5) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 65,4 (42,8) Mkr. Av resultatet efter skatt 52,6 (34,5) Mkr tillföll 52,7 (34,2) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,1 (0,3) Mkr.

Balansräkningen per den 30 juni 2016

Balansomslutningen uppgick till 2 900 (1 840) Mkr. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 1 845 (1 244) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 701 (540) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 981,8 (827,3) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet de senaste två åren framgår under rubriken förändring eget kapital på sidan 9.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 148,5 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 30 juni 34 (45) procent.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 456,1 (119,4) Mkr. Kassaflödet för perioden april-juni var 2,5 (5,4) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinansiering är idag kortfristig. Bankräntan på låneskulden låg per den 30 juni i spannet 1,41–4,45 procent med en genomsnittsränta på 2,73 procent.

Under första kvartalet 2016 emitterades ett 4-årigt icke säkerställt obligationslån om 325 Mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,75 % (kvartalsvis utbetalning) med förfallodag den 18 mars 2020. Obligationerna har under andra kvartalet noterats på Nasdaq First North Bond Market för institutionell handel och skall noteras på Nasdaq OMX Stockholm inom ett år från utgivandedagen. Emissionslikviden är avsedd för finansiering av investeringar och förvärv av projekt framförallt i Storstockholm.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för perioden jan-jun uppgick till 6,7 (63,8) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 310,4 (53,9) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid periodens slut till 394,8 (227,7) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 538,8 (500,4) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 60 (97) procent.



Väsentliga händelser efter periodens utgång

Byggstart av projektet Skalden i Ingenting-området i Solna, bestående av 266 bostäder och 5 lokaler. ALM Equitys ägarandel är 50 procent.

Byggstart av tredje etappen i det helägda bostadsprojektet Rinkebyterrassen omfattande 51 bostäder.

I mitten av augusti emitterades ytterligare 275 Mkr i en sk "tap issue" inom befintligt rambelopp på 1 miljard kronor till en rörlig ränta på Stibor 3m + 6,75%. Obligationen löper ut mars 18, 2020.

Förvärv av planprojekt i Huddinge Centrum (ägarandel 100 procent), med ambition att skapa cirka 21 150 BOA, för vilka säljstart är planerad till 2020.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Risker och osäkerhetsfaktorer

ALM Equitys väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i årsredovisningen 2015 på sidorna 81-83.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2016	2015	2016	2015	2015
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Nettoomsättning (Not 1)	332 754	211 327	484 713	404 257	934 427
Rörelsens kostnader	-267 331	-168 493	-391 658	-321 538	-742 650
Rörelseresultat (Not 2)	65 423	42 834	93 055	82 719	191 777
Finansnetto	-12 793	-8 278	-19 990	-16 294	-30 073
Resultat efter finansiella poster	52 630	34 556	73 065	66 425	161 704
Skatt	-33	-33	-65	147	-320
Periodens resultat	52 597	34 523	73 000	66 572	161 384
<i>Resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	52 723	34 249	73 217	64 615	159 178
Minoritetsintresse	-126	274	-217	1 957	2 206
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	4,48	2,72	5,79	5,08	12,98
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	4,44	2,70	5,74	5,03	12,85
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	4,20	4,20	8,40
Antalet stamaktier före utspädning/genomsnittligt (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet stamaktier efter utspädning (tusental)	10 255	10 255	10 255	10 255	10 255
Antalet preferensaktier (tusental)	3 529	3 147	3 529	3 147	3 427

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	2016	2015	2016	2015	2015
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Bostadsutveckling	330 377	208 841	480 024	398 865	924 951
Projektfastigheter	2 377	2 486	4 689	5 392	9 476
Summa	332 754	211 327	484 713	404 257	934 427

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2016	2015	2016	2015	2015
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Bostadsutveckling	64 963	41 902	92 381	82 355	188 815
Projektfastigheter	460	933	674	1 826	2 962
Summa	65 423	42 835	93 055	84 181	191 777



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	4 229	740	4 549
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
Summa anläggningstillgångar	9 252	5 763	9 572
Exploateringsfastigheter	1 844 878	1 243 946	1 278 725
Projektfastigheter	148 738	91 949	123 914
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	24 562	48 623	27 971
Kortfristiga fordringar m.m.	391 179	330 131	326 306
Kortfristiga placeringar	25 000	0	0
Likvida medel	456 068	119 428	223 385
Summa omsättningstillgångar	2 890 425	1 834 077	1 980 301
SUMMA TILLGÅNGAR	2 899 677	1 839 840	1 989 873
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	981 769	827 287	915 911
Långfristiga räntebärande lån	325 000	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 473	492	1 408
Summa långfristiga skulder	326 473	492	1 408
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	701 114	540 236	647 653
Efterställda räntebärande reverslån	229 041	253 642	212 515
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	661 280	218 183	212 386
Summa kortfristiga skulder	1 591 435	1 012 061	1 072 554
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 899 677	1 839 840	1 989 873
	2016	2015	2015
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Belopp vid periodens ingång	915 911	803 645	803 645
Periodens resultat exkl. minoritets andel	73 217	64 615	159 178
Nyemission preferensaktier	-	-	30 212
Justerade emissionskostnader	-	-127	-207
Justering tidigare uppskrivning	-	-	-
Teckningsoptioner	-	1 260	1 260
Aktieägartillskott	7 250	-	20 000
Återbetalt tillskottskapital	-	-30 675	-69 901
Aktieutdelning preferensaktier	-14 394	-13 005	-27 399
Minoritetsandel	-215	1 574	-877
Belopp vid periodens utgång	981 769	827 287	915 911



KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2016	2015	2016	2015	2015
Koncernen	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Resultat efter skatt exkl. minoritets andel	57 038	34 249	77 532	64 615	159 178
Ej kassapåverkande poster	- 127	- 109	- 216	1 574	- 878
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	56 911	34 140	77 316	66 189	158 300
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	- 70 189	188 282	- 568 868	192 704	157 925
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	2 291	- 7 664	3 409	- 24 463	- 3 812
Övrig förändring i rörelsekapital	- 7 837	- 14 504	343 204	- 17 458	- 65 868
Kassaflöde från löpande verksamhet	- 18 824	200 254	-144 939	216 972	246 545
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	71	69	320	60	- 3 749
Kassaflöde från investeringsverksamhet	71	69	320	60	- 3 749
Nyemission	-	-	-	-	30 212
Obligationer/Teckningsoptioner	-	1 260	- 25 000	1 260	1 260
Upptagna/lösta lån	21 292	- 196 195	402 302	- 212 857	- 164 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	21 292	-194 935	377 302	- 211 597	- 133 404
Periodens kassaflöde	2 539	5 388	232 683	5 435	109 392
Likvida medel vid periodens början	453 529	114 040	223 385	113 993	113 993
Likvida medel vid periodens slut	456 068	119 428	456 068	119 428	223 385

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

	2016	2015	2016	2015	2015
Koncernen	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Rörelsemarginal (%)	20	20	19	20	21
Avkastning på eget kapital (%)	34	29	34	29	35
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	13	23	13	23	21
Soliditet (%)	34	45	34	45	46
Eget kapital per stamaktie* (kr)	54,98	44,28	54,98	44,28	48,99
Eget kapital per prefensaktie (kr)	126,30	126,30	126,30	126,30	122,10
Belåningsgrad (%)	62	57	62	57	60
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,5	5,4	4,5	5,4	4,8
Försäljningsgrad i produktion (%)	89	85	89	85	82
Antal sålda bostäder (brutto)	37	189	37	996	951
ALM Equitys andel sålda bostäder	36	153	36	569	575
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	0	83	0	83	503
ALM Equitys andel produktionsstartade bostäder	0	48	0	48	335
Antal bostäder i produktion (brutto)	866	565	866	565	718
ALM Equitys andel bostäder i produktion	580	359	580	359	515
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	186 100	134 200	186 100	134 200	126 200
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	135 600	92 900	135 600	92 900	88 100
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	247 500	234 000	247 500	234 000	244 300
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	164 700	145 700	164 700	145 700	160 500
Projektfastigheter total area (kvm)	25 700	19 800	25 700	19 800	23 700
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	9 500	5 300	9 500	5 300	8 500



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 24 augusti 2016
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:

24 november 2016	Delårsrapport januari – september 2016
24 februari 2017	Bokslutskommuniké 2016
23 maj 2017	Årsstämma 2016