



ALM Equity AB (publ): Delårsrapport januari – mars 2017

Stockholm 2017-05-23

Januari – mars 2017

- Enligt segmentsredovisningen* uppgick omsättningen till 637,2 (152,0) Mkr och rörelseresultatet till 91,7 (27,6) Mkr. Resultat efter skatt 71,3 (20,4) Mkr motsvarande 5,78 (1,31) kr per stamaktie. I resultatet efter skatt för perioden ingår engångskostnader om 17,2 Mkr hänförliga till förvärvet av Småa AB och övergången till IFRS rapportering.
- Enligt omräkning till IFRS uppgick omsättningen till 631,9 (89,0) Mkr och rörelseresultatet till 103,6 (0,3) Mkr. Resultat efter skatt 94,6 (-5,4) Mkr motsvarande 3,21 (-1,15) kr per stamaktie. I resultatet efter skatt för perioden ingår engångskostnader om 17,2 Mkr hänförliga till förvärvet av Småa AB och övergången till IFRS rapportering.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 974,3 (795,7) Mkr, motsvarande 43,43 (19,15) kr per stamaktie.
- Under perioden byggstartades 138 (289) bostäder i projekt varav ALM Equitys andel var 105 (142) bostäder.
- Under perioden såldes 333 (24) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 192 (21) bostäder.

Väsentliga händelser under perioden

- Förvärvade och tillträdde 100 procent av aktierna i Småa AB från JM AB, HSB Produktion AB och personalen i Småa AB. Förvärvspriset uppgick till 870 Mkr finansierat genom banklån, preferenskapital och kassa.
- Extra bolagsstämma hölls 24 februari där styrelsen gavs mandat att emittera 3,5 miljoner preferensaktier varav 2,5 miljoner emitterades vid tillträde av Småa AB.
- Tillträde av fastigheterna Timotejen 19 och 28 vid Telefonplan omfattande 57 700 kvm efter att den nya detaljplanen vunnit laga kraft. ALM Equitys ägarandel är drygt 50 procent.
- Förvärvade och tillträdde fastigheter med 10 000 kvm kommersiell yta i centrala Enköping för 95 Mkr. ALM Equitys ägarandel 50 procent.
- Genomförde listbyte för obligationen (ALME 101) från First North till Nasdaq Stockholm. Bolaget har övergått till att rapportera enligt IFRS.
- Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission, 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.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Emission av obligationslån om 600 Mkr med rörlig ränta Stibor 3m + 7,5 % (kvartalsvis utbetalning) med förfallodag den 19 maj 2021.
- Extern marknadsvärdering av ej produktionsstartade projekt visar på ett övervärde om 2,2 Mdkr avseende ALM Equitys andel.
- Byggstartat 345 bostäder vid Telefonplan i Stockholm, ALM Equity andel 50 procent.

* Segmentsredovisningen ger enligt bolaget den mest rättvisande bilden av ALM Equitys verksamhet där successiv vinstavräkning används för samtliga projekt och överensstämmer med bolagets interna rapportering.



VD har ordet

Kvartalet har präglats av att ALM Equity har slutfört två stora affärer – förvärvet av bostadsutvecklaren Småa AB för 870 Mkr och tillträdet av projekten vid Telefonplan i Stockholm efter laga kraft vunnen detaljplan, omfattande totalt 57 700 kvm byggrätter till ett pris om 860 Mkr. Förvärvet av Småa medför 275 000 kvm byggrätter, eget kapital om 403 Mkr och en organisation för att fortsätta utveckla projekten i bolaget. Genom en tydlig och förbättrad conceptualisering är ett självklart mål att höja rörelsemarginalen utan att tumma på omsorgen av slutkunden. Arbetet med att integrera Småa har påbörjats direkt och i takt med att deras pågående projekt slutförs och fylls på med nya räknar jag med att vi kommer se en successivt förbättrad rörelsemarginal.

Bostadsmarknaden i Storstockholm har svalnat från den överhettade situation för två år sedan, som var framprovocerad av uppgifter om allehanda regleringar för köparna av bostäder i syfte att minska allmänhetens låneskulder. Ett projekt som normalt tar ett par månader att sälja fulltecknades efter bara någon vecka. Kortsiktiga spekulanter upptäckte möjligheten att rida på vågen för en snabb värdestegring. Mycket av denna osunda spekulation har försvunnit på grund av sannolika åtgärder inom skatteområdet och av projektutvecklare. Med andra ord är min bild att situationen åter är normaliserad med en fortsatt god efterfrågan och stabil prisbild.

ALM Equity arbetar inom ett segment i samhället som har ett långsiktigt perspektiv då de hus som uppförs idag kommer finnas kvar i åtskilliga årtionden. När vi börjar planera ett nytt bostadsområde kan det ta ganska många år innan spaden sätts i jorden och uppemot tio år innan den första kunden flyttar in i sin bostad. Detta perspektiv kräver en jämförlig långsiktighet i de spelregler som politiker och reglerande myndigheter beslutar om såväl när det gäller byggnormer som olika skatteregler gällande belåning, ägande och avyttring av en bostad. Den osäkerhet som under de senaste åren har vuxit fram genom krav på olika om- eller nyregleringar av bygg- och boendesektorn är inte gynnsam för de som ska försöka manövrera sin verksamhet eller sina liv på bästa sätt. En parallell kan dras till pensionsområdet som präglas av långsiktighet men där politikerna enats om långsiktiga spelregler beslutade av merparten av riksdagspartierna. Ett motsvarande förhållningssätt för bygg- och boendesektorn med långsiktiga villkor skulle gynna såväl branschen som kunderna.

PROJEKTPORTFÖLJ	Totalt		ALMs andel	
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
	2017	2016	2017	2016
Byggrätter	10 904	8 164	8 061	6 050
Startad produktion	138	289	105	142
Sålda bostäder	333	24	192	21
Bostäder i produktion vid periodens slut	1 787	937	1 396	622
Försäljningsgrad i produktion	79%	84%	76%	88%
Bostäder levererade till marknaden	36	70	30	35

Det gångna kvartalet har fortsatt att leverera en rad nya rekordnoteringar. Omsättning, vinstnivå och antal bostäder under produktion visar på hög aktivitet i koncernen. Med ungefär hälften av vår totala portfölj med färdig detaljplan och mer under konvertering de närmsta åren kommer aktivitetsnivån att skruvas upp ytterligare. I linje med det har vi efter perioden byggstartat första delprojektet omfattande 345 bostäder i The BRiCK vid Telefonplan här i Stockholm.

Stockholm 23 maj 2017
Joakim Alm, VD

PROJEKTPORTFÖLJEN

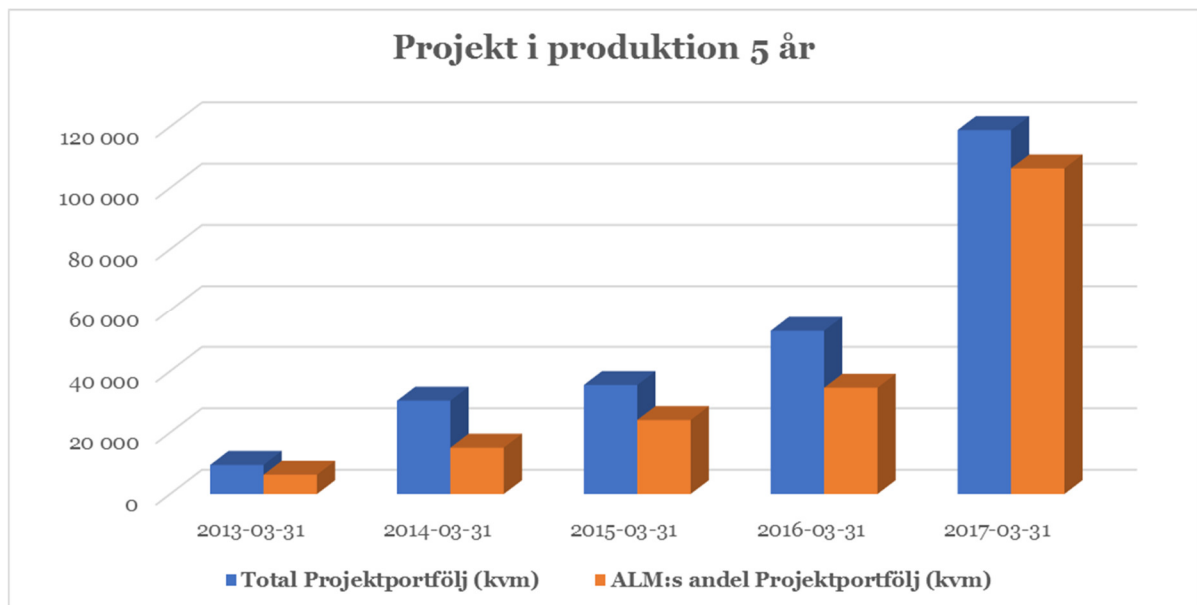
Projekt under produktion – fastigheter under byggnation och färdigställande.

Per 31 mars 2017 var 21 (11) projekt under produktion om totalt cirka 118 900 (53 200) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 106 400 (34 600) kvm. Detta motsvarar 1 787 (937) bostäder varav ALM Equitys andel är 1 396 (622). Av dessa är 1 683 bostäder nyproduktion medan 104 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick vid kvartalets slut till 79 (84) procent.

ALM Equity tillträdde under första kvartalet samtliga aktier i Småa AB vilket har ökat de pågående projekten med 56 500 kvm motsvarande 537 bostäder, varav samtliga är helägda projekt.

Under första kvartalet tillträdde kunder totalt 36 bostäder varav ALM Equitys andel är 30 bostäder.

Vid utgången av första kvartalet under 2013 - 2017 var projekt under produktion:



Per 31 mars fanns 6 (8) enheter i eget lager, upptagna till ett värde av 15,9 (14,0) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under första kvartalet såldes 2 (2) bostäder för 0,8 (12,8) Mkr från ALM Equitys egna lager.



Projekt under utveckling - fastigheter under utveckling genom konceptualisering och/eller detaljplaneändring.

Per den 31 mars 2017 var 59 (28) projekt under utveckling om totalt 645 300 (382 100) kvm varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 478 800 (268 100) kvm. I portföljen ingår 243 500 kvm, varav ALM Equitys andel är 243 500 kvm, som förvärvats med inte tillträtts.

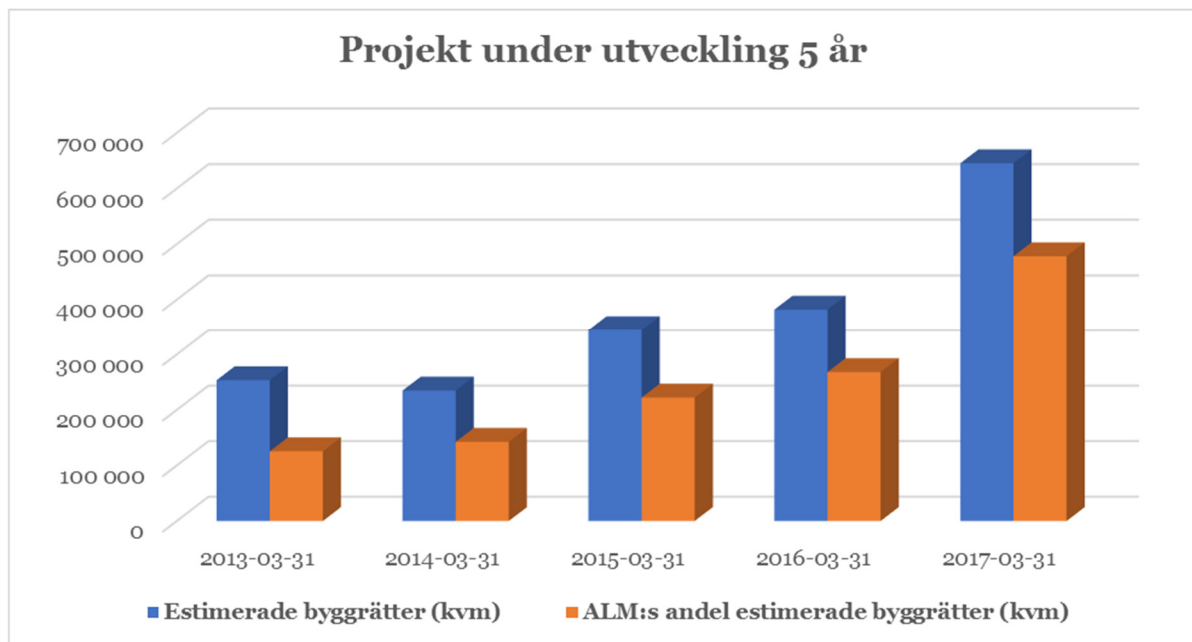
Totalt omfattar det 3 485 (2 820) bostäder i färdig byggrätt och 5 632 (4 400) planerade bostäder under detaljplanprocess.

Under första kvartalet tillträdde ALM Equity samtliga aktier i Småa AB vilket medförde 229 900 kvm i 29 projekt under utveckling med motsvarande 635 bostäder i färdig byggrätt och 1 597 planerade bostäder under detaljplanprocess.

I januari vann den nya detaljplanen för Timotejen 19 och 28 vid Telefonplan laga kraft innebärande att området runt Ericssons tidigare huvudkontor kommer att vitaliseras. ALM Equity (drygt 50 procent ägarandel) med partners tillträdde fastigheterna omfattande 57 700 kvm under första kvartalet med visionen är att skapa runt 1 000 nya bostäder.

Första kvartalet förvärvades och tillträdde fastigheter om 10 000 kvm kommersiell yta i centrala Enköping för 95 Mkr, (50 procent ägarandel). Syftet med förvärvet är att utveckla centrumkärnan i Enköping med nya goda boende- och butiksmiljöer. Plantillstånd för bostäder har erhållits.

Vid utgången av första kvartalet 2013 - 2017 fördelades projekt under utveckling:





EKONOMI

Resultat för perioden januari – mars 2017 (3 månader)

Nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen som är i enlighet med ALM Equitys interna rapportering samt tidigare redovisningsprinciper uppgick till 637,2 (152,0) Mkr, rörelseresultatet uppgick till 91,7 (27,6) Mkr, rörelsemarginalen till 14,4 (18,2) procent och periodens resultat efter skatt till 71,3 (20,4) Mkr. Koncernens verksamhet ses som ett segment, fastighetsutveckling. I periodens resultat ingår engångskostnader om 17,2 Mkr hänförliga till förvärvet av Småa AB och övergången till IFRS.

Omräknat till IFRS uppgick omsättningen till 631,9 (89,0) Mkr, rörelseresultatet till 103,6 (0,3) Mkr, rörelsemarginalen till 16,4 (0,4) procent och resultatet efter skatt till 94,6 (-5,4) Mkr. I periodens resultat ingår engångskostnader om 17,2 Mkr hänförliga till förvärvet av Småa AB och övergången till IFRS.

ALM Equity anser att segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet då successiv vinstavräkning används för samtliga projekt till skillnad från inom IFRS där vinstavräkning sker både successivt och vid kundtillträde beroende på hur projekten strukturerats. Det finns även andra skillnader mellan redovisningsprinciperna men de bedöms ha mindre påverkan på resultatet.

Balansräkningen per den 31 mars 2017

Balansomslutningen uppgick till 5 198 (3 126) Mkr. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes de största posterna av pågående bostadsprojekt på 3 348 (1 019) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 2 040 (887) Mkr och övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder till 369 (843) Mkr. Den stora ökningen av lån från kreditinstitut för kvartalet kommer framförallt från banklån om 600 Mkr i samband med förvärvet av Småa AB samt att deras krediter tillkommer om 536 Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 1 974 (796) Mkr. Soliditeten uppgår vid kvartalets slut till 38,0 (25,5) procent och enligt segmentsredovisningen till 36,0 (33,4) procent.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 421,3 Mkr, återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 517,7 (514,2) Mkr. Kassaflödet för första kvartalet var 0 (114,3) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och externa aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinansiering är idag i huvudsak kortfristig. Bankräntan på låneskulder låg per den 31 mars i spannet 1,45–4,45 procent med en genomsnittsränta på 2,70 procent.

Extra bolagsstämma hölls den 24 februari där man beslutade att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 3,5 miljoner preferensaktier innebärande en aktiekapitalökning om högst 35 Mkr. Beslut togs även om att återkalla det bemyndigande styrelsen haft om att besluta om nyemission av högst 2 miljoner preferensaktier som lämnades vid årsstämman den 16 maj 2016.

Under första kvartalet förvärvades och tillträdades 100 procent av aktierna i Småa AB från JM AB, HSB Produktion AB och personal i Småa AB. Det totala förvärvspriset uppgick till 870 Mkr och finansierades genom banklån på 600 Mkr, 20 Mkr kontant och 2 491 804 preferensaktier.



ALM Equity har genomfört ett listbyte från First North till Nasdaq Stockholm för obligationerna emitterade under 2016. I samband med detta har företaget övergått att rapportera enligt IFRS. Första dagen för notering var 23 februari.

Bolaget sålde under första kvartalet obligationer om 46 Mkr som bolaget haft i egen bok sedan 2016.

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission, 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.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Under andra kvartalet 2017 emitterades ett 4-årigt icke säkerställt obligationslån om totalt 600 Mkr, inom rambeloppet på 1 Mdkr avsedd för bland annat refinansiera lån inom ALM Equity, återköp av bolagets utestående obligationer med ISIN SE0008014690 eller till allmänna företagsändamål. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,5 % (kvartalsvis utbetalning) med förfallodagen 19 maj 2021. Obligationerna har under andra kvartalet 2017 noterats på Nasdaq OMX Stockholm.

Under april har JLL genomfört en värdering av ALM Equitys projekt under utveckling inkluderat de förvärvade byggrätterna via Småa AB. De ej byggstartade men färdiga byggrätterna är värderade till dagspris. På byggrätter i detaljplaneprocessen är övervärden diskonterade med 15 procent årligen med ett estimerat individuellt risktillägg mellan 2,5–5,0 procent på intäkterna och 2,5 procent på kostnaderna. Vid genomförande av projekten tillkommer även en normal projektvinst. ALM Equitys andel av övervärden i projektportföljen uppgår till 2,8 Mdkr varav 0,6 Mdkr nyttjas i förvärsanalysen för Småa AB vilket lämnar ett övervärde om 2,2 Mdkr netto.

Efter periodens slut har första delprojektet om 345 bostäder och 7 lokaler i The BRiCK byggstartats och beräknas färdigställas med etappvis inflyttning under 2019–2020. ALM Equitys andel är 50 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för kvartalet uppgick till -25,9 (5,5) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 204,1 (316,9) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser upptagna för projektbolag uppgick vid periodens slut till 562,0 (377,5) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 717,9 (544,8) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 36,5 (60,8) procent. I periodens resultat ingår engångskostnader om 17,2 Mkr hänförliga till förvärvet av Småa AB och övergången till IFRS.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2016 och 2017 har moderbolaget emitterat 600 Mkr + 600 Mkr i obligationslån till en rörlig ränta om STIBOR 3m + 6,75 procent respektive STIBOR 3m + 7,5 procent, vilket ökar finansierings/likviditetsrisken i bolaget. Bolaget analyserar löpande likviditetssituationen på både kort och lång sikt med egna utvecklade modeller för att hantera dessa risker. För ALM Equitys väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till årsredovisning 2016, sidorna 65–68.

Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är under perioden i linje med föregående år. För ytterligare information hänvisas till ALM Equitys årsredovisning för 2016, not 28.



KONCERNENS RAPPORT ÖVERTOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
	1,2			
Nettoomsättning		631 909	88 994	1 448 199
Produktions- och driftskostnader		-488 390	-78 800	-1 179 092
Bruttoresultat		143 519	10 194	269 107
Försäljnings- och administrationskostnader		-39 744	-9 844	-51 841
Resultat från andelar i intresseföretag		-196	-16	-68
Rörelseresultat		103 579	334	217 198
Finansiella intäkter		1 924	1 210	6 903
Finansiella kostnader		-14 240	-164	-26 448
Värdeförändring derivatinstrument		3 046	-8 129	-3 719
Resultat före skatt		94 309	-6 749	193 934
Skatt		325	1 389	-1 625
Periodens resultat		94 634	-5 360	192 309
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat		0	0	0
Periodens övriga totalresultat		0	0	0
Periodens totalresultat		94 634	-5 360	192 309
Årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		45 240	-4 532	161 940
Innehav utan bestämmande inflytande		49 394	-828	30 369
Årets totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		45 240	-4 532	161 940
Innehav utan bestämmande inflytande		49 394	-828	30 369
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		3,21	-1,15	13,05
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		3,21	-1,15	13,04
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,4
Antal utstående stamaktier vid periodens slut		10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 167	10 155	10 162
Genomsnittligt antal preferensaktier (tusental)		6 020	3 427	3 529



KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	Not	2017-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		15 624	3 817
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		21 651	14 589
Uppskjuten skattefordran		23 007	4 626
Summa anläggningstillgångar		60 282	23 032
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		795 480	301 470
Pågående bostadsprojekt		3 347 670	2 105 836
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar		32 487	35 038
Övriga kortfristiga fordringar		444 480	487 755
Likvida medel		517 684	517 684
Summa omsättningstillgångar		5 137 801	3 447 783
Summa tillgångar		5 198 083	3 470 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		1 974 320	1 045 788
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån	4	612 080	554 000
Derivatinstrument	3	12 276	18 191
Uppskjuten skatteskuld		24 943	6 551
Övriga avsättningar		11 182	-
Summa långfristiga skulder		660 481	578 742
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut		2 039 798	816 633
Efterställda räntebärande reverslån		154 536	283 318
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		368 948	746 334
Summa kortfristiga skulder		2 563 282	1 846 285
Summa skulder och eget kapital		5 198 083	3 470 815



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2017	2016
	jan-mar	jan-dec
Eget kapital vid periodens början	1 045 788	781 733
Resultat för perioden	45 240	161 939
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	45 240	161 939
Transaktioner med ägare:		
Lämnad utdelning	-12 643	-29 427
Optionspremier	0	748
Nyemission	250 000	0
Emissionkostnader	-2 500	-1 660
Ovillkorade aktieägartillskott	586 523	37 524
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	61 912	94 931
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>883 292</i>	<i>102 116</i>
Eget kapital vid periodens slut	1 974 320	1 045 788

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2017	2016
	jan-mar	jan-dec
Rörelseresultat	103 579	217 198
Finansiella poster	-12 316	-19 595
Ej kassapåverkande poster	277	3 310
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	91 540	200 913
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	-494 010	432 673
Investering/försäljning pågående bostadsprojekt	-1 241 834	-1 310 943
Investering/försäljning lagerandelar Brf	2 551	28 737
Övrig förändring i rörelsekapital	-382 145	328 261
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 023 898	-320 359
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	34 143	-44 285
Kassaflöde från investeringsverksamhet	34 143	-44 285
Obligation	-	600 000
Utdelning	-12 643	-29 427
Aktieägartillskott	586 523	111 788
Upptagna/Amorterade lån	1 106 463	107
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader	247 500	-911
Transaktioner Innehav utan bestämmande inflytande	61 912	-19 291
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 989 755	662 266
Periodens kassaflöde	0	297 622
Likvida medel vid periodens början	517 684	220 062
Likvida medel vid periodens slut	517 684	517 684



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2017	2016	2016
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Nettoomsättning	7	130	199
Försäljnings- och administrationskostnader	-16 497	-1 338	-8 731
Rörelseresultat	-16 490	-1 208	-8 532
Resultat koncernföretag	975	2 241	30 867
Finansnetto	-10 338	4 502	-15 200
Resultat efter finansiella poster	-25 853	5 535	7 135
Bokslutsdispositioner	-	-	-16 553
Resultat före skatt	-25 853	5 535	-9 418
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-25 853	5 535	-9 418

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2017-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	42	42
Andelar i intressebolag	7 190	7 190
Andelar i koncernbolag	1 007 448	58 432
Summa anläggningstillgångar	1 014 680	65 664
Kortfristiga fordringar m.m.	749 975	613 793
Likvida medel	204 073	415 580
Summa omsättningstillgångar	954 048	1 029 373
Summa tillgångar	1 968 728	1 095 037
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	717 942	508 937
Obligationslån	600 000	554 000
Summa långfristiga skulder	600 000	554 000
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	600 000	0
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	50 786	32 100
Summa kortfristiga skulder	650 786	32 100
Summa skulder och eget kapital	1 968 728	1 095 037



NYCKELTAL & AKTIEDATA

Koncernen	2017	2016	2016
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Rörelsemarginal	16,4%	0,4%	15%
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen	14,4%	18,2%	18%
Resultat per stamaktie före utspädning	3,21	neg.	13,05
Resultat per stamaktie före utspädning enligt segmentsredovisningen	5,78	1,31	12,80
Avkastning på eget kapital	30%	neg.	49%
Soliditet	38%	25%	30%
Soliditet enligt segmentsredovisningen	36%	33%	36%
Eget kapital per stamaktie	43,43	19,15	32,77
Försäljningsgrad i produktion	79%	84%	89%
Antal sålda bostäder (brutto)	333	24	263
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	138	289	786
Antal bostäder i produktion (brutto)	1 798	937	1 204
Färdiga byggrätter under utveckling* (brutto kvm)	252 500	134 600	134 000
Estimerade byggrätter under utveckling (brutto kvm)	392 800	247 500	268 800

*Färdiga men inte produktionsstartade byggrätter.

Definitioner och nyckeltal

Om inget annat anges specifikt är nyckeltal beräknade enligt IFRS. Vissa nyckeltal presenteras även beräknade på segmentsredovisningen då bolaget anser att den ger den mest rättvisande bild då vinstavräkning sker successivt i samtliga projekt. Soliditet enligt segmentsredovisningen beräknas då covenanterna från obligationsemissionerna under 2016 stipulerar att detta nyckeltal ska beräknas.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel av det egna kapitalet.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och minoritetens del av resultatet för perioden.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av balansomslutningen.



NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

Not 1 - Redovisningsprinciper

ALM Equity tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. De tillämpade redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna överensstämmer med de som beskrivs i årsredovisningen för räkenskapsåret 2016, sidorna 94–101.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer för sina finansiella rapporter.

Not 2 – Segmentsredovisning

ALM Equity delar inte upp verksamheten i olika segment utan ser hela koncernens verksamhet som ett segment, fastighetsutveckling. Den mest väsentliga skillnaden mot IFRS är vinstavräkningsmetoden där företaget internt tillämpar en successiv vinstavräkning i två steg enligt nedan beskrivning medan inom IFRS tas hela vinsten i samband med att kunderna tillträder. Successiv vinstavräkning enligt IFRS används i de fall bostadsrättsföreningarna inte kontrolleras av ALM Equity och räknas då av från produktionsstart.

Vinstavräkning i steg 1 sker när exploateringsfastigheten har en laga kraft vunnen detaljplan, när den juridiska strukturen med målbostadsrättsförening för projektet skapats och projektet fått sin ekonomiska plan/kostnadskalkyl godkänd hos myndighet med en tillförlitlig ekonomisk prognos.

Steg 1:

(Initialt inköpsvärde/prognosticerat totalt försäljningsvärde) X prognosticerad projektvinst

Status för steg 1 avräknade projekt bedöms varje kvartal av företagsledningen. När ett projekt inte har gått från steg 1 till steg 2 inom två år från första avräkning skall de ingående variablerna i steg 1 avräkningen justeras med hänsyn tagen till de gällande marknadsförutsättningarna. Ifall ett projekt omkonceptualiseras skall ingående värden i steg 1 avräkningen justeras till nya värden.

I den successiva vinstavräkningens steg 2 räknas resterande vinst i projektet av enligt formeln:

Steg 2:

(Försäljningsgrad av projektet X upparbetsgrad i byggentreprenaden) X prognosticerad projektvinst

Med ovanstående modell uppnås enligt företaget en mer rättvisande syn över resultatutvecklingen. Stora krav ställs emellertid på att företagets vinstprognos för varje projekt hela tiden justeras för inträffade och förväntade resultatpåverkande händelser.

I segmentsredovisningen klyvs del av resultat- och balansräkning in enligt ägarandel. Inom IFRS beaktas delägarnas andel genom minoritet. Räntor i projekten kapitaliseras enligt IFRS medan de kostnadsförs i segmentsredovisningen. Andra väsentliga skillnader i redovisningsprinciper inom segmentrapporteringen avser redovisning av räntederivat som inte värderas till marknadsvärde i segmentsrapporteringen.

Skillnaderna mellan segmentsredovisningen och IFRS redovisas nedan i kolumnen "Avstämning mot IFRS".



Resultaträkning jan-mar 2017	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling enligt IFRS
Nettoomsättning	637 167	-5 258	631 909
Rörelsekostnader	-545 458	17 128	-528 330
Rörelseresultat	91 709	11 870	103 579
Finansnetto	-14 206	1 890	-12 316
Värdeförändring derivatinstrument	0	3 046	3 046
Resultat före skatt	77 503	16 806	94 309
Skatt	-6 248	6 573	325
Periodens resultat	71 255	23 379	94 634

Balansutdrag 2017-03-31

Exploateringsfastigheter	3 421 305	-2 625 825	795 480
Pågående bostadsprojekt	0	3 347 670	3 347 670
Eget kapital	1 637 138	337 181	1 974 319
Balansomslutning	4 550 313	647 770	5 198 083
Soliditet	36%	2%	38%

Resultaträkning jan-mar 2016	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling enligt IFRS
Nettoomsättning	151 959	-62 965	88 994
Rörelsekostnader	-124 327	35 667	-88 660
Rörelseresultat	27 632	-27 298	334
Finansnetto	-7 197	8 243	1 046
Värdeförändring derivatinstrument	0	-8 129	-8 129
Resultat före skatt	20 435	-27 184	-6 749
Skatt	-32	1 421	1 389
Periodens resultat	20 403	-25 763	-5 360

Balansutdrag 2016-03-31

Exploateringsfastigheter	1 777 404	-637 233	1 140 171
Pågående bostadsprojekt	0	1 019 336	1 019 336
Eget kapital	936 369	-140 631	795 738
Balansomslutning	2 805 488	320 897	3 126 385
Soliditet	33%	-8%	25%



Not 3 - Finansiella instrument - verkligt värde

Belopp i tkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2017-03-31	2016-03-31	2017-03-31	2016-03-31
Räntederivat	12 276	30 586	12 276	30 586
Obligationslån	600	600	600	600
	12 876	31 186	12 876	31 186

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

- *Nivå 1:* Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
- *Nivå 2:* Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen genom direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).
- *Nivå 3:* Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

ALM Equitys finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av räntederivat och långfristiga räntebärande skulder (obligationslån). De har värderats till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshieraki.

Räntederivat

Verkligt värde för ränteswapar baseras på marknadsvärdering av framtida kassaflöden per balansdagen framtagen av Swedbank.

Obligationslån

För obligationslånet har bedömningen gjorts att kreditmarginalen är densamma som när obligationslånet utgavs, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motsvaras av det redovisade värdet.

Not 4 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda Säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-03-31	2016-12-31	2017-03-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	597 244	632 244	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	7 212	14 982	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	874 231	0	870 000	-
Likvida medel på spärrkonto*	83 437	94 370	-	-
	1 562 124	741 596	870 000	0

*Avser inbetalda handpenningar från bostadsrättsköpare i pågående projekt.

Eventalförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-03-31	2016-12-31	2017-03-31	2016-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	-	-	561 965	383 815
	-	-	561 965	383 815



Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 23 maj 2017
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

Rapportdatum:

25 augusti 2017	Halvårsrapport 2017
24 november 2017	Delårsrapport januari – september 2017
27 februari 2018	Bokslutskommuniké 2017