



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

Stockholm 2017-08-25

Januari – juni 2017

- Enligt segmentsredovisningen* uppgick omsättningen till 1 135,0 (484,7) Mkr och rörelseresultatet till 179,6 (93,1) Mkr. Resultat efter skatt 145,4 (73,0) Mkr motsvarande 11,82 (5,79) 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 916,6 (263,8) Mkr och rörelseresultatet till 164,8 (20,1) Mkr. Resultat efter skatt 156,7 (5,7) Mkr motsvarande 8,13 (-0,32) 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.

April – juni 2017

- Enligt segmentsredovisningen* uppgick omsättningen till 497,9 (332,8) Mkr och rörelseresultatet till 87,9 (65,4) Mkr. Resultat efter skatt 74,2 (52,6) Mkr motsvarande 6,05 (4,48) kr per stamaktie.
- Enligt omräkning till IFRS uppgick omsättningen till 284,7 (174,8) Mkr och rörelseresultatet till 61,2 (19,7) Mkr. Resultat efter skatt 62,1 (11,1) Mkr motsvarande 4,92 (0,83) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 160 (801) Mkr, motsvarande 60,83 (15,52) kr per stamaktie.
- Under perioden byggstartades 392 (0) bostäder i projekt varav ALM Equitys andel var 225 (0) bostäder.
- Under perioden såldes 66 (37) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 60 (36) bostäder.

Väsentliga händelser under perioden

- Sålts befintligt hyresbestånd inklusive 4 000 kvm outnyttjad byggrätt i Kvarnen, Uppsala till extern bostadsrättsförening för ombildning, ALM Equitys ägarandel 25 procent.
- Erhållit en markanvisning omfattande nästan 8 000 kvm planerad byggrätt i Nacka i anslutning till vårt tidigare projekt med ägarandel om 47,5 procent.
- 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.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

**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

Under andra kvartalet nådde vi en milstolpe med byggstarten i The Brick omfattande 345 bostäder vid Telefonplan i Stockholm vilken är den första etappen i vårt stadsutvecklingsprojekt för området som ska tillskapa totalt cirka 1000 bostäder. En annan milstolpe för perioden är att vi sålt det befintliga bostadsbeståndet i projektet Kvarnen i Uppsala till en extern bostadsrättsförening för ombildning. Garaget och gallerian som innefattas i projektet förvaltar vi vidare i jakten på rätt köpare. Vid kvartalets utgång hade vi nått upp till över två tusen bostäder i produktion, ett nytt rekord för koncernen.

PROJEKTPORTFÖLJ	Totalt		ALMs andel	
	apr-jun 2017	apr-jun 2016	apr-jun 2017	apr-jun 2016
Byggrätter	10 248	8 009	7 769	5 830
Startad produktion	392	0	225	0
Sålda bostäder	66	37	60	36
Bostäder i produktion vid periodens slut	2 064	866	1 515	580
Försäljningsgrad i produktion	82%	89%	79%	91%
Bostäder levererade till marknaden	61	29	43	29

Det pågår spekulationer i olika medier kring kommande prisutvecklingen för bostadsrätter och villor. Det kommer troligen av diskussioner kring nya restriktioner för privatpersoners ökade skuldsättning samt rapporter om dämpat intresse på bostadsvisningar. Att Riksbanken möjligen närmar sig ett läge där styrräntan börjar höjas inverkar förstås också. Statistik har visat att priserna på bostadsrätter i Stockholmsområdet har fallit med tre procent under sommarmånaderna vilket gör ämnet minst sagt hett minst efter de senaste årens starka prisuppgångar.

Att marknaden har normaliserats har varit tydligt det senaste halvåret, till exempel så säljs inte alla lägenheterna i ett nytt projekt på någon vecka utan det tar två-tre månader. En stor anledning till detta är att spekulationsköparna har lämnat marknaden, vilket är bra. Likaså förefaller prisuppgångarna ha dämpats även om sommaren normalt är en period när det görs färre affärer och jämförelser därför inte alltid är rättvisande.

En mer normaliserad marknad medför att byggstartar fördröjs något i och med att försäljningsprocessen tar längre tid. Det i sin tur medför att efterfrågan på olika byggtjänster dämpas och kyler ned en överhettad byggmarknad. Nu är det vanskligt att spekulera och dra långsiktiga slutsatser av senaste årets marknadsutveckling men sett ur ALM Equitys perspektiv så står vi väl positionerade inför framtiden oavsett nedkylning eller inte. Koncernen har en projektportfölj med totalt cirka 10 000 bostäder varav majoriteten är koncentrerade till Stockholmsområdet med närhet till goda kommunikationer. Vi producerar framförallt yteffektiva bostäder inom standardsegmentet och kan leverera en stor del av våra bostäder även som hyresrätter.

Vi har till det, goda samarbeten med våra externa nätverk och personal med stor kompetens och erfarenhet för att ta sig an de utmaningar det innebär att utveckla våra bostäder.

Stockholm 25 augusti 2017
Joakim Alm, VD

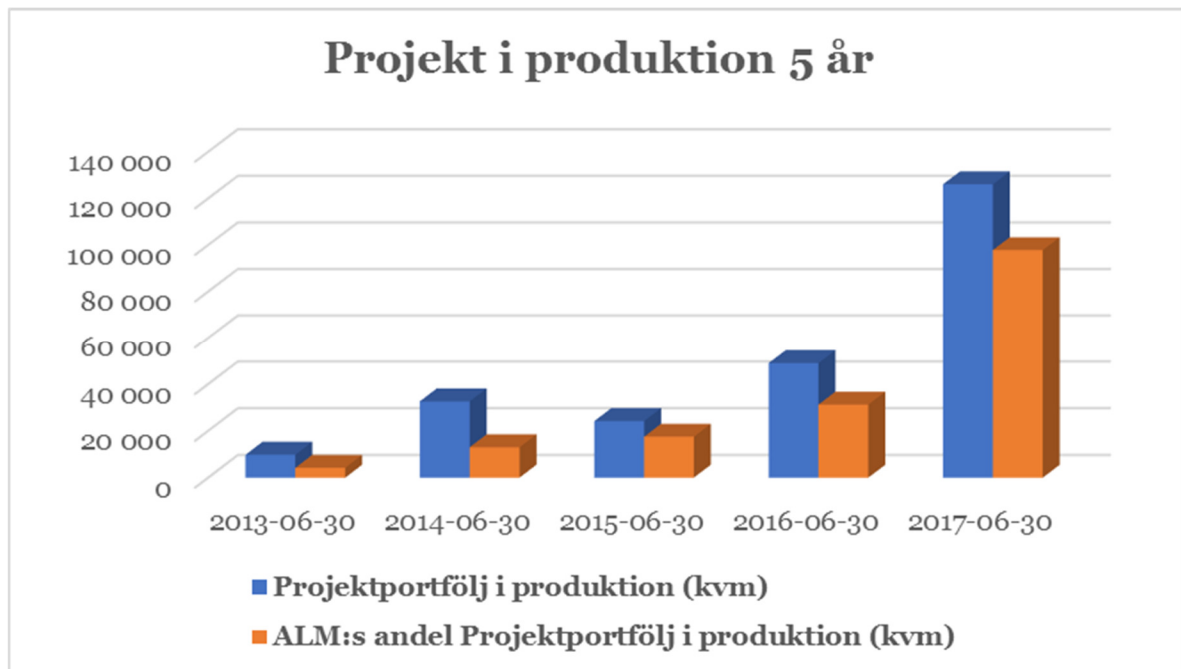
PROJEKTPORTFÖLJEN

Projekt under produktion – fastigheter under byggnation och färdigställande.

Per 30 juni 2017 var 23 (10) projekt under produktion om totalt cirka 126 000 (49 000) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 97 800 (31 200) kvm. Detta motsvarar 2 064 (866) bostäder varav ALM Equitys andel är 1 515 (580). Av dessa är 1 615 bostäder nyproduktion medan 449 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick vid kvartalets slut till 82 (89) procent.

Under andra kvartalet tillträdde kunder totalt 61 bostäder varav ALM Equitys andel är 43 bostäder.

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



Per 30 juni fanns 5 (7) enheter i eget lager, upptagna till ett värde av 16,1 (13,7) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under första kvartalet såldes 1 (1) bostad för 1,5 (2,3) Mkr från ALM Equitys egna lager.



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

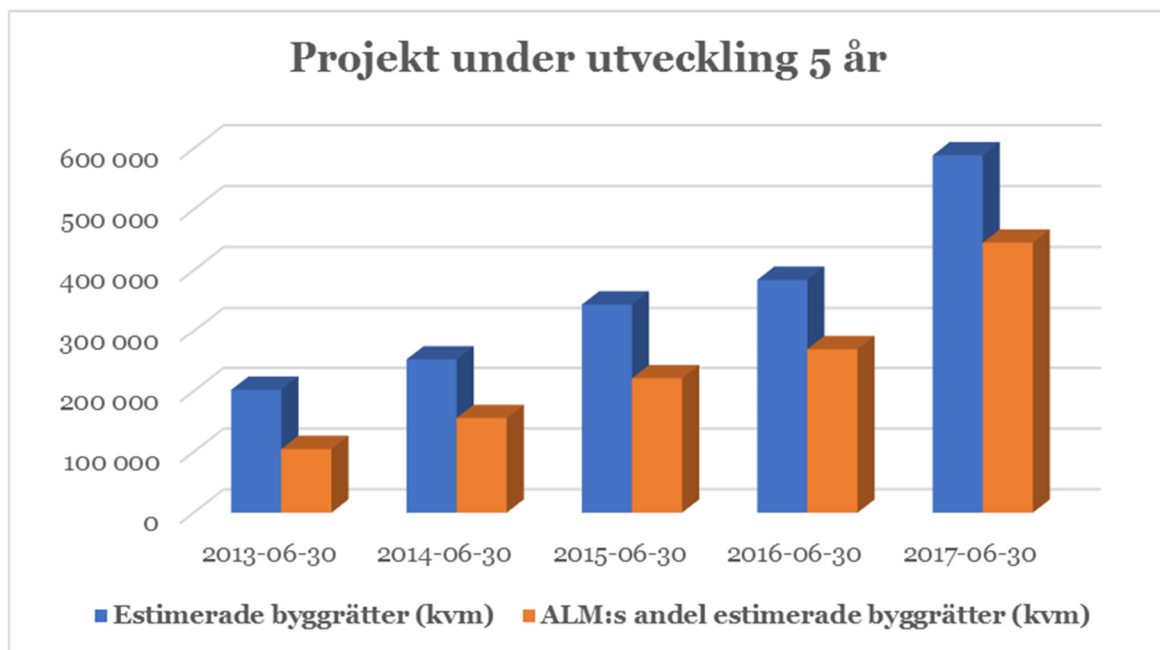
Per den 30 juni 2017 var 57 (30) projekt under utveckling om totalt 589 000 (384 600) kvm varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 445 600 (269 100) kvm. I portföljen ingår 263 400 kvm, varav ALM Equitys andel är 263 400 kvm, som förvärvats men inte tillträtts.

Totalt omfattar det 3 190 (2 736) bostäder i färdig byggrätt och 4 994 (4 407) planerade bostäder under detaljplanprocess.

Under kvartalet avyttrades hyresbeståndet i Kvarnen i Uppsala omfattande 141 hyreslägenheter och 4 000 kvm outnyttjad byggrätt, till en extern bostadsrättsförening för ombildning. Köpeskillingen uppgick totalt till 447 Mkr och medför för ALM Equity med en ägarandel om 25 procent ett resultat på cirka 50 mkr.

En markanvisning har erhållits i Nacka omfattande cirka 8 000 kvm planerad byggrätt i anslutning till ett annat projekt i portföljen med ägarandel 47,5 procent.

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





EKONOMI

Resultat för perioden januari – juni 2017 (6 månader)

Nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen som är i enlighet med ALM Equitys interna rapportering samt tidigare redovisningsprinciper uppgick till 1 135,0 (484,7) Mkr, rörelseresultatet uppgick till 179,6 (93,1) Mkr, rörelsemarginalen till 15,8 (19,2) procent och periodens resultat efter skatt till 145,4 (73,0) 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 916,6 (263,8) Mkr, rörelseresultatet till 164,8 (20,1) Mkr, rörelsemarginalen till 18,0 (7,6) procent och resultatet efter skatt till 156,7 (5,7) 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.

Resultat för perioden april – juni 2017 (3 månader)

Nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen som är i enlighet med ALM Equitys interna rapportering samt tidigare redovisningsprinciper uppgick till 497,9 (332,8) Mkr, rörelseresultatet uppgick till 87,9 (65,4) Mkr, rörelsemarginalen till 17,7 (19,7) procent och periodens resultat efter skatt till 74,2 (52,6) Mkr. Koncernens verksamhet ses som ett segment, fastighetsutveckling.

Omräknat till IFRS uppgick omsättningen till 284,7 (174,8) Mkr, rörelseresultatet till 61,2 (19,7) Mkr, rörelsemarginalen till 21,5 (11,3) procent och resultatet efter skatt till 62,1 (11,1) Mkr.

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 30 juni 2017

Balansomslutningen uppgick till 5 230 (3 237) Mkr. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes de största posterna av pågående bostadsprojekt på 3 569 (1 187) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån till 1 647 (1 192) Mkr och övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder till 299 (881) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 2 160 (801) Mkr. Soliditeten uppgår vid kvartalets slut till 41 (25) procent och enligt segmentsredovisningen till 40 (34) procent.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut totalt uppgick till 1 395 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 445,6 (514,9) Mkr. Kassaflödet för första kvartalet var -72,1 (0,1) 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 låneskulderna låg per den 30 juni i spannet 1,14–4,45 procent med en genomsnittsränta på 2,40 procent.

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 och till allmänna företagsändamål. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,5 % (kvartalsvis utbetalning) med förfallodag den 19 maj 2021. Obligationerna har under andra kvartalet 2017 noterats på Nasdaq OMX Stockholm.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för kvartalet uppgick till 202,0 (6,7) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 228 (310) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser upptagna för projektbolag uppgick vid periodens slut till 604 (395) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 906 (539) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 42 (60) 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 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
1,2					
Nettoomsättning	284 656	174 781	916 565	263 775	1 448 199
Produktions- och driftskostnader	-253 828	-142 489	-741 941	-221 289	-1 179 092
Bruttoresultat	30 828	32 292	174 624	42 486	269 107
Försäljnings- och administrationskostnader	-28 521	-12 831	-68 542	-22 675	-51 841
Resultat från andelar i intresseföretag	58 876	272	58 680	256	-68
Rörelseresultat	61 183	19 733	164 762	20 067	217 198
Finansiella intäkter	2 881	1 638	4 805	2 848	6 903
Finansiella kostnader	-14 566	-5 941	-28 806	-6 105	-26 448
Värdetförändring derivatinstrument	3 439	-4 225	6 485	-12 354	-3 719
Resultat före skatt	52 937	11 205	147 246	4 456	193 934
Skatt	9 117	-152	9 441	1 237	-1 625
Periodens resultat	62 054	11 053	156 687	5 693	192 309
<i>Periodens övriga totalresultat</i>					
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Periodens övriga totalresultat	0	0	0	0	0
Periodens totalresultat	62 054	11 053	156 687	5 693	192 309
Årets resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	62 787	15 674	108 027	11 142	161 940
Innehav utan bestämmande inflytande	-733	-4 621	48 660	-5 449	30 369
Årets totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare	62 787	15 674	108 027	11 142	161 940
Innehav utan bestämmande inflytande	-733	-4 621	48 660	-5 449	30 369
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	4,92	0,83	8,13	-0,32	13,05
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	4,91	0,83	8,11	-0,32	13,04
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	4,20	4,20	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)	10 171	10 167	10 171	10 167	10 162
Genomsnittligt antal preferensaktier (tusental)	6 122	3 529	6 122	3 529	3 529



KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	Not	2017-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		15 345	3 817
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		47 727	14 589
Uppskjuten skattefordran		26 879	4 626
Summa anläggningstillgångar		89 951	23 032
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		7 89 320	3 01 470
Pågående bostadsprojekt		3 568 591	2 105 836
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar		29 987	35 038
Övriga kortfristiga fordringar		306 149	487 755
Likvida medel		445 575	517 684
Summa omsättningstillgångar		5 139 622	3 447 783
Summa tillgångar		5 229 573	3 470 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		2 159 755	1 045 788
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån	4	1 087 460	554 000
Derivatinstrument	3	8 225	18 191
Uppskjuten skatteskuld		15 802	6 551
Övriga avsättningar		11 182	-
Summa långfristiga skulder		1 122 669	578 742
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	4	1 529 420	816 633
Efterställda räntebärande reverslån	4	118 480	283 318
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		299 249	746 334
Summa kortfristiga skulder		1 947 149	1 846 285
Summa skulder och eget kapital		5 229 573	3 470 815



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2017 jan-jun	2016 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	1 045 788	781 733
Resultat för perioden	108 027	161 940
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	108 027	161 940
Transaktioner med ägare:		
Lämnad utdelning	-25 499	-29 427
Optionspremier	0	748
Nyemission	250 000	0
Emissionkostnader	-3 973	-1 660
Ovillkorade aktieägartillskott	726 657	111 788
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	58 755	20 666
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>1 005 940</i>	<i>102 115</i>
Eget kapital vid periodens slut	2 159 755	1 045 788

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016 jan-dec
Rörelseresultat	61 183	19 733	164 762	20 067	217 198
Finansiella poster	-11 685	-4 303	-24 001	-3 257	-19 595
Ej kassapåverkande poster	276	188	553	448	3 310
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	49 774	15 618	141 314	17 258	200 913
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	6 160	50 352	-487 850	-355 676	432 673
Investering/försäljning pågående bostadsprojekt	-220 921	-167 478	-1 462 755	-391 921	-1 310 943
Investering/försäljning lagerandelar Brf	2 500	2 291	5 051	8 145	28 737
Övrig förändring i rörelsekapital	68 632	43 343	-265 479	617 479	328 261
Kassaflöde från löpande verksamhet	-93 855	-55 874	-2 069 719	-104 715	-320 359
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	-124 620	0	-90 701	-25 000	-44 285
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-124 620	0	-90 701	-25 000	-44 285
Obligation	600 000	0	600 000	325 000	600 000
Utdelning	-12 856	-7 197	-25 499	-14 394	-29 427
Aktieägartillskott	140 134	20 970	726 657	20 970	111 788
Upptagna/Amorterade lån	-546 434	65 804	547 949	92 491	107
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader	-1 473	0	246 027	0	-911
Transaktioner Innehav utan bestämmande inflytande	-33 005	-22 947	-6 823	508	-19 291
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	146 366	56 630	2 088 311	424 575	662 266
Periodens kassaflöde	-72 109	756	-72 109	294 860	297 622
Likvida medel vid periodens början	517 684	514 166	517 684	220 062	220 062
Likvida medel vid periodens slut	445 575	514 922	445 575	514 922	517 684



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2017	2016	2017	2016	2016
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Nettoomsättning	162	4	169	134	199
Försäljnings- och administrationskostnader	-5 429	-2 051	-21 926	-3 389	-8 731
Rörelseresultat	-5 267	-2 047	-21 757	-3 255	-8 532
Resultat koncernföretag	218 601	4 035	219 576	6 276	30 867
Finansnetto	-11 293	-774	-21 631	3 728	-15 200
Resultat efter finansiella poster	202 041	1 214	176 188	6 749	7 135
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-16 553
Resultat före skatt	202 041	1 214	176 188	6 749	-9 418
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	202 041	1 214	176 188	6 749	-9 418

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2017-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	-	42
Andelar i intressebolag	190	7 190
Andelar i koncernbolag	1 162 101	58 432
Summa anläggningstillgångar	1 162 291	65 664
Kortfristiga fordringar m.m.	7 69 706	6 13 793
Likvida medel	228 126	415 580
Summa omsättningstillgångar	997 832	1 029 373
Summa tillgångar	2 160 123	1 095 037
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	905 654	508 937
Obligationslån	1 075 380	554 000
Summa långfristiga skulder	1 075 380	554 000
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	124 000	0
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	55 089	32 100
Summa kortfristiga skulder	179 089	32 100
Summa skulder och eget kapital	2 160 123	1 095 037



NYCKELTAL & AKTIEDATA

Koncernen	2017	2016	2017	2016	2016
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Rörelsemarginal	21,5%	11,3%	18,0%	7,6%	15,0%
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen	17,7%	19,7%	15,8%	19,2%	18%
Resultat per stamaktie före utspädning	4,92	0,83	8,13	-0,32	13,05
Resultat per stamaktie före utspädning enligt segmentsredovisningen	6,05	4,48	11,82	5,79	12,80
Avkastning på eget kapital	34%	20%	35%	-4%	49%
Soliditet	41%	25%	41%	25%	30%
Soliditet enligt sementsredovisningen	40%	34%	40%	34%	36%
Eget kapital per stamaktie	60,83	15,52	60,83	15,52	32,77
Försäljningsgrad i produktion	82%	89%	82%	89%	89%
Antal sålda bostäder (brutto)	66	37	399	61	263
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	392	0	530	289	786
Antal bostäder i produktion (brutto)	2 064	866	2 064	866	1 204
Färdiga byggrätter under utveckling* (brutto)	3 190	2 736	3 190	2 736	2 392
Estimerade byggrätter under utveckling (brutto)	4 994	4 407	4 994	4 407	4 816

*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".



	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling enligt IFRS
Resultaträkning apr-jun 2017			
Nettoomsättning	497 860	-213 204	284 656
Rörelsekostnader	-409 963	186 490	-223 473
Rörelseresultat	87 897	-26 714	61 183
Finansnetto	-18 204	6 519	-11 685
Värdetförändring derivatinstrument	0	3 439	3 439
Resultat före skatt	69 693	-16 756	52 937
Skatt	4 475	4 642	9 117
Periodens resultat	74 168	-12 114	62 054

Resultaträkning jan-jun 2017			
Nettoomsättning	1 135 027	-218 462	916 565
Rörelsekostnader	-955 422	203 619	-751 803
Rörelseresultat	179 605	-14 843	164 762
Finansnetto	-32 409	8 408	-24 001
Värdetförändring derivatinstrument	0	6 485	6 485
Resultat före skatt	147 196	50	147 246
Skatt	-1 773	11 214	9 441
Periodens resultat	145 423	11 264	156 687

Balansutdrag 2017-06-30			
Exploateringsfastigheter	3 527 797	-2 738 477	789 320
Pågående bostadsprojekt	0	3 568 591	3 568 591
Eget kapital	1 777 239	382 516	2 159 755
Balansomslutning	4 493 556	736 017	5 229 573
Soliditet	40%	2%	41%

	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling enligt IFRS
Resultaträkning apr-jun 2016			
Nettoomsättning	332 754	-157 973	174 781
Rörelsekostnader	-267 331	112 283	-155 048
Rörelseresultat	65 423	-45 690	19 733
Finansnetto	-12 793	8 490	-4 303
Värdetförändring derivatinstrument	0	-4 225	-4 225
Resultat före skatt	52 630	-41 425	11 205
Skatt	-33	-119	-152
Periodens resultat	52 597	-41 544	11 053

Resultaträkning jan-jun 2016			
Nettoomsättning	484 713	-220 938	263 775
Rörelsekostnader	-391 658	147 950	-243 708
Rörelseresultat	93 055	-72 988	20 067
Finansnetto	-19 990	16 733	-3 257
Värdetförändring derivatinstrument	0	-12 354	-12 354
Resultat före skatt	73 065	-68 609	4 456
Skatt	-65	1 302	1 237
Periodens resultat	73 000	-67 307	5 693

Balansutdrag 2016-06-30			
Exploateringsfastigheter	1 844 878	-755 059	1 089 819
Pågående bostadsprojekt	0	1 186 814	1 186 814
Eget kapital	987 964	-186 812	801 152
Balansomslutning	2 899 728	337 687	3 237 415
Soliditet	34%	-9%	25%



Not 3 - Finansiella instrument - verkligt värde

Belopp i tkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Räntederivat	8 225	31 599	8 225	31 599
Obligationslån	1 076	575	1 076	575
	9 301	32 174	9 301	32 174

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 värderingshierarki.

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	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	561 244	632 244	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	17 212	14 982	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	868 821	-	870 000	-
Likvida medel på spärkonto*	8 203	94 370	-	-
	1 455 480	741 596	870 000	0

* Avser inbetalda handpenningar från bostadsrättsköpare i pågående projekt.

Eventalförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	-	-	603 945	383 815
	0	0	603 945	360 925



Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 25 augusti 2017
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 2017	Delårsrapport januari – september 2017
27 februari 2018	Bokslutskommuniké 2017