

Q3

1 JULI – 30 SEPTEMBER 2017



ALM



ALM EQUITY AB (publ)

DELÅRSRAPPORT

1 JULI – 30 SEPTEMBER 2017

Januari – september 2017

- Enligt segmentsredovisningen* uppgick omsättningen till 1 922,9 (863,5) Mkr och rörelseresultatet till 267,1 (165,1) Mkr. Resultat efter skatt 195,6 (131,2) Mkr motsvarande 15,50 (10,83) 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 1 554,3 (731,3) Mkr och rörelseresultatet till 255,6 (93,9) Mkr. Resultat efter skatt 206,8 (71,1) Mkr motsvarande 9,28 (1,52) 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.

Juli – september 2017

- Enligt segmentsredovisningen* uppgick omsättningen till 787,8 (378,8) Mkr och rörelseresultatet till 87,5 (72,0) Mkr. Resultat efter skatt 50,1 (58,2) Mkr motsvarande 3,68 (5,03) kr per stamaktie.
- Enligt omräkning till IFRS uppgick omsättningen till 637,7 (467,5) Mkr och rörelseresultatet till 90,8 (73,8) Mkr. Resultat efter skatt 50,1 (65,4) Mkr motsvarande 1,15 (1,84) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 197 (840) Mkr, motsvarande 62,07 (16,80) kr per stamaktie.
- Under perioden byggstartades 16 (317) bostäder i projekt varav ALM Equitys andel var 16 (184) bostäder.
- Under perioden såldes 65 (18) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 64 (16) bostäder.
- Dotterbolaget Småa vann en markanvisningstävling i Svindersberg, Nacka omfattande cirka 24 000 kvm planerad byggrätt med ägarandel 100 procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Bolaget har genomfört nyemissioner av preferensaktier genom dels en apportemission av 201 239 preferensaktier och genom dels en riktad nyemission av 1 798 761 preferensaktier. Totalt tillfördes bolaget cirka 189 Mkr netto kontant samt ökade ägarandelar i projektet Eddahuset i Uppsala upp från 50 till 100 procent och projektet Saltsjö-Järla i Nacka upp från 47,5 till 50 procent.
- Bolaget har amorterat kvarvarande 124 Mkr i banklån som moderbolaget tog upp i samband med förvärvet av Småa AB. Därmed är hela banklånet om 600 Mkr återbetalt.
- ALM Equity har vunnit en markanvisning i samarbete med BSK Arkitekter i Skärholmen, Stockholm omfattande cirka 14 000 kvm planerad byggrätt med ägarandel 100 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

I halvårsrapporten skrev jag att marknaden för bostadsrätter i Stockholm hade dämpats från en överhettad nivå till något av ett normalläge. Det var välkommet eftersom den hektiska jakten efter lägenheter ledde till många oönskade effekter; snabb prisökning, spekulation, flaskhalsar och prisökningar i byggprocessen samt krav på regleringar från ekonomer och politiker.

Under hösten har den dämpade nivån vänt ytterligare nedåt, mycket beroende på en oro för vad som kan hända under den närmaste tiden. Mer långsiktigt kvarstår efterfrågan på bostäder drivet av de gångna årens låga bostadsbyggande samt den betydande inflyttning som finns till Stockholmsområdet.

En viktig orsak till den snabba växlingen från överhettning till dagens försiktighet handlar om den spekulation som växte fram i spåren av de snabba prisökningarna. Det var många gånger möjligt att boka sig för en lägenhet med hjälp av ett litet eget kapital kombinerat med ett lånelöfte från banken och, när bokningen gick över i ett upplåtelseavtal, sälja kontraktet med en procentuellt högre vinst.

När bostadsrättsmarknaden nu har stannat av och lånelöften förfallit blir de bokade lägenheterna veritabla krutdurkar. Spekulanterna försöker göra sig av med dem så snabbt som möjligt, vilket ofta får ske till rabatterade priser. Det påverkar förstas den seriösa delen av marknaden. Det blir en stor osäkerhet om en familj ser ett utbud av lägenheter vid sidan om det nybygge som de själva är intresserade av. Resultatet kan bli en utdragen försäljningsprocess och senarelagda byggstarter.

Parallellt med detta fortgår diskussionerna om hur en möjligen skadligt hög belåning ska kunna stoppas. Lånetak, amorteringar och stoppad avdragsrätt för räntekostnader bollas mellan

politiker, ekonomer och reglerande myndigheter samtidigt som etablerade hinder för en fungerande bostadsmarknad fortsätter att bita sig fast.

Det råder fortfarande bostadsbrist i Stockholmsområdet samtidigt ökar behovet genom en befolkningsökning i Stockholm om cirka 35 000 personer som tillför cirka 10 000 hushåll per år. Nya åtstramningar av lånemöjligheterna torde betyda att det byggs mindre kommande år, något som kan uppvägas av ett effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Men de som upplever att de bor onödigt stort flyttar inte eftersom priset för villan efter skatt inte räcker till mer än en trerummare. Hyreslägenheterna är prisreglerade och guld värda jämfört med en nyproducerad lägenhet. Flyttar gör man bara för att man måste, inte för att det är rationellt när barnen lämnat hemmet.

ALM Equity har en affärsmodell som innebär att vi kan hantera den situation som vi ser idag och även vad som kan komma i morgon. Minst hälften av vår bostadsrättsportfölj lämpar sig även för hyresrättsmarknaden vilket innebär att vi arbetar vidare med utvecklingen av projekten och kan, i ett senare läge, bestämma om lägenheterna ska erbjudas den ena eller den andra marknaden. Våra marginaler är desamma vilket innebär en neutralitet även vad gäller kommande politiska beslut.

Dotterbolaget Svenska Nyttobostäder (SNB) kan paketera projekten så att de först erbjuds hyresmarknaden och i ett senare läge kan konverteras till bostadsrätter. SNB kan även förvalta projekt som rena hyresfastigheter. SNB kan liksom i moderbolaget även arbeta med externa investerare i ett specifikt projekt för att sprida riskerna optimalt.

forts...

PROJEKTPORTFÖLJ

	Totalt		ALMs andel	
	jul-sep 2017	jul-sep 2016	jul-sep 2017	jul-sep 2016
Byggrätter	10 603	8 212	9 362	6 024
Startad produktion	16	317	16	184
Sålda bostäder	65	18	64	16
Bostäder i produktion vid periodens slut	2 016	1 196	1 473	771
Försäljningsgrad i produktion	81%	90%	78%	90%
Bostäder levererade till marknaden	100	0	95	0

Under moderbolaget ligger varje fastighetsprojekt i en egen bolagsstruktur med egen finansiering som i allmänhet är uppbyggd genom samarbete med externa investerare och med en palett finansiella instrument för att optimera kapitalanvändningen. Det ger också en stor uthållighet i händelse av störningar på marknaden som kan medföra att projekttiden blir utsträckt. I takt med att projekten färdigställs och tillträds av sina nya ägare återbetalas skulderna och projektbolagen avvecklas. Vinsten delas ut till moderbolaget som endera kan återbetala skulder eller, när marknaden är lämplig, investera i nya projekt. Att hela tiden arbeta med en optimal kapitalanvändning är en viktig nyckel till den höga avkastning på det egna kapitalet som ALM Equity har kunnat visa upp under hela sin verksamhet.

Arbetet med att integrera Småa AB som förvärvades i mars 2017 har intensifierats efter sommaren och avsikten är att ha en gemensam struktur för bolagen på plats vid årsskiftet. ALM har en rörelsemarginal som är normal samtidigt som Småa som nu konsolideras har en väsentligt lägre rörelsemarginal. Detta påverkar den totala marginalen negativt och kommer så att göra under cirka 12 månader då äldre projekt fasas ur produktion. Kommande projekt hanteras enligt ALM-modellen.

Försäljningsgraden i projektportföljen under produktion är 81 procent och består av cirka 115 000 kvm BOA (ALM Equitys andel motsvarar cirka 90 000 kvm BOA med 78 procents

försäljningsgrad). Då en stor del av portföljen cirka 60 procent färdigställs innan utgången av 2018 ger det oss goda kassaflöden i närtid (se tabell nedan).

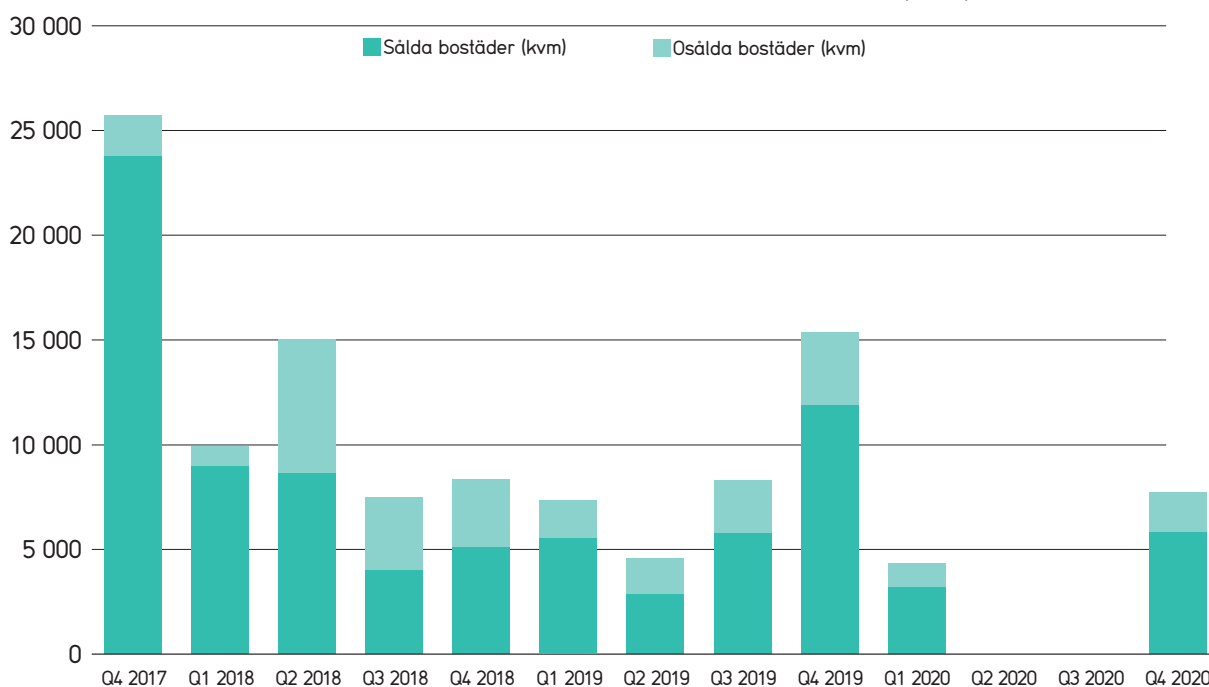
Med en stark projektportfölj, starka finanser, möjlighet att producera en stor del av portföljen som hyresrätter, goda samarbeten med vårt externa nätverk samt stor kompetens och erfarenhet i bolaget av att utveckla fastigheter tar vi oss an framtiden med tillförsikt även i en svagare marknad.

Stockholm 24 november 2017

Joakim Alm, VD



FÄRDIGSTÄLLANDE AV BOSTÄDER I PRODUKTION (KVM)



PROJEKTPORTFÖLJEN

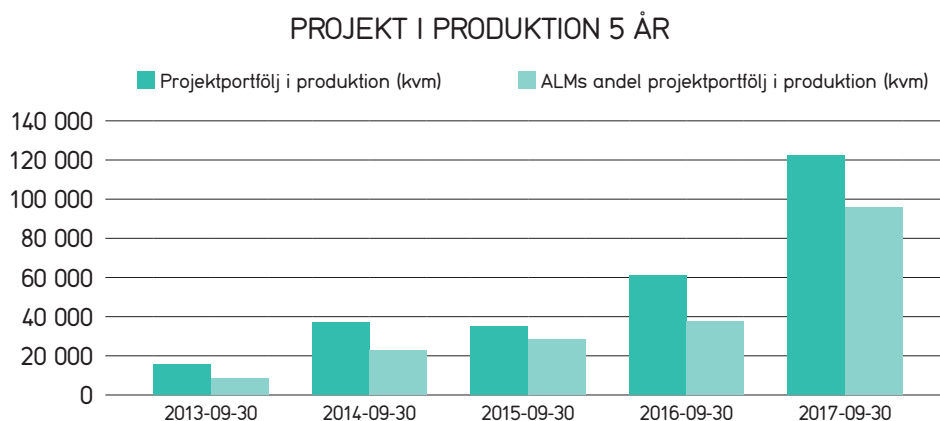
PROJEKT UNDER PRODUKTION – FASTIGHETER UNDER BYGGNATION OCH FÄRDIGSTÄLLANDE

Per 30 september 2017 var 24 (11) projekt under produktion om totalt cirka 120 750 (60 700) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 93 050 (38 000) kvm. Detta motsvarar 2 016 (1 196) bostäder varav ALM Equitys andel är 1 473 (771). Av dessa är 1 567 bostäder nyproduktion medan 449 skapas genom ombyggnation av befintliga

byggnader. Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick vid kvartalets slut till 81 (90) procent.

Under tredje kvartalet tillträdde kunder totalt 100 bostäder varav ALM Equitys andel är 95 bostäder.

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



Per 30 september fanns 7 (7) enheter i eget lager, upptagna till ett värde av 25,0 (13,7) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under tredje kvartalet såldes 0 (0) bostäder för 0 (0) Mkr från ALM Equitys egna lager.

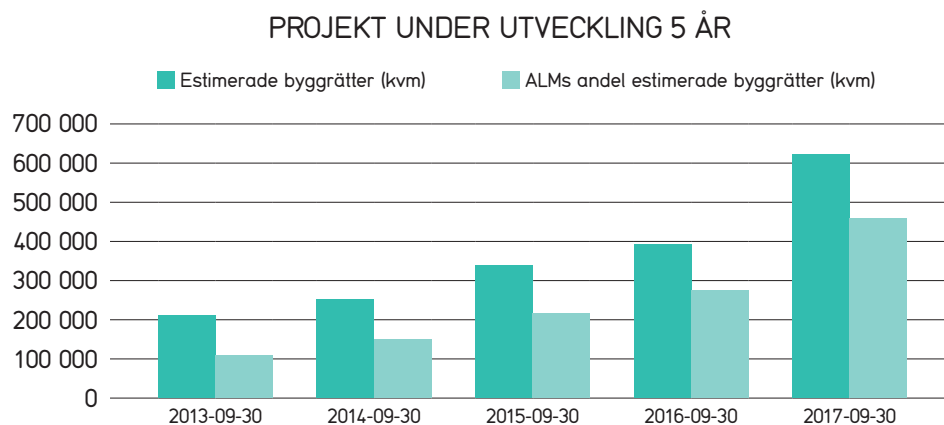
PROJEKT UNDER UTVECKLING – FASTIGHETER UNDER UTVECKLING GENOM KONCEPTUALISERING OCH/ELLER DETALJPLANEÄNDRING.

Per den 30 september 2017 var 59 (30) projekt under utveckling om totalt 615 100 (391 300) kvm varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 450 800 (286 300) kvm. I portföljen ingår 247 400 kvm, varav ALM Equitys andel är 247 400 kvm, som antingen är markanvisningar eller förvärv som ännu inte tillträtts.

Totalt omfattar det 3 367 (2 253) bostäder färdig byggrätt och 5 220 (4 763) planerade bostäder under detaljplaneprocess.

Dotterbolaget Småa vann en markanvisningstävling i Svindersberg, Nacka omfattande cirka 24 000 kvm planerad byggrätt med ägarandel 100 procent.

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



EKONOMI

RESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2017 (9 MÅNADER)

Nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen som är i enlighet med ALM Equitys interna rapportering samt tidigare redovisningsprinciper uppgick till 1 922,9 (863,5) Mkr, rörelseresultatet uppgick till 267,1 (165,1) Mkr, rörelsemarginalen till 13,9 (19,1) procent och periodens resultat efter skatt till 195,6 (131,2) 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 1 554,3 (731,3) Mkr, rörelseresultatet till 255,6 (93,9) Mkr, rörelsemarginalen till 16,4 (12,8)

procent och resultatet efter skatt till 206,8 (71,1) 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 JULI – SEPTEMBER 2017 (3 MÅNADER)

Nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen som är i enlighet med ALM Equitys interna rapportering samt tidigare redovisningsprinciper uppgick till 787,8 (378,8) Mkr, rörelseresultatet uppgick till 87,5 (72,0) Mkr, rörelsemarginalen till 11,1 (19,0) procent och periodens resultat efter skatt till 50,1 (58,2) Mkr. Koncernens verksamhet ses som ett segment, fastighetsutveckling.

Omräknat till IFRS uppgick omsättningen till 637,7 (467,5) Mkr, rörelseresultatet till 90,8 (73,8) Mkr, rörelsemarginalen till 14,2 (15,8) procent och resultatet efter skatt till 50,1 (65,4) 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 SEPTEMBER 2017

Balansomslutningen uppgick till 5 443 (3 441) Mkr. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes de största posterna av pågående bostadsprojekt på 3 774 (1 439) Mkr. På skuldsidan uppgick obligationslån till 1 086 (600) Mkr, räntebärande lån till kreditinstitut till 1 740 (1 107) Mkr och övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder till 337 (858) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 2 197 (840) Mkr. Soliditeten uppgår vid kvartalets slut till 40 (24) procent och enligt segmentsredovisningen till 39 (31) 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 407,2 (270,5) Mkr. Kassaflödet för tredje kvartalet var -38,4 (-244,4) 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 30 september i spannet 1,14 – 4,50 procent med en genomsnittsränta på 2,31 procent.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget genomförde en apportemission av 201 239 preferensaktier med en teckningskurs om 108,90 kronor per ny preferensaktie. Genom emissionen förvärfvar ALM Equity ytterligare 2,5 procent av projektet Saltsjö-Järla i Nacka och ytterligare 50 procent i projektet Eddahuset i Uppsala. ALM Equitys totala ägarandel i projektbolagen efter emissionen uppgår till 50 procent i Saltsjö-Järla Holding AB och 100 procent i Svartbäcken Holding AB.

Bolaget genomförde en riktad nyemission av 1 798 761 preferensaktier med en teckningskurs om 107 kr per ny preferensaktie, vilket tillförde bolaget cirka 189 Mkr kontant. Bakgrunden till nyemissionen var att ALM Equity ville stärka sin

balansräkning och öka rörelsekapitalet i syfte att öka förmågan till värdedrivande affärer.

Under första kvartalet förvärfvade ALM Equity samtliga aktier i Småa AB. Efter kvartalets slut gjordes en amortering av kvarvarande lån på 124 Mkr som togs i samband med köp av Småa AB.

I Samarbete med BSK Arkitekter har ALM Equity vunnit en markanvisningstävling i Skärholmen, Stockholm omfattande 14 000 kvm planerad byggrätt. ALM Equitys ägarandel är 100 procent. ALM Equity är ett av sex team som valts ut för att utveckla lägenheter fördelat på tre områden i Skärholmens stadsdelsområde: Mälaräng, Skärholmsdalen och Vårbergsvägen.

MODERBOLAGET

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för kvartalet uppgick till -21,6 (-8,5) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 178 (167) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser upptagna för projektbolag uppgick vid periodens slut till 667 (384) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till

873 (523) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 41 (45) 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 (varav 124 Mkr är återköpt) 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.

KONCERNEN – SEGMENTSREDOVISNING

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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

Belopp i tkr	Not	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
Nettoomsättning		787 843	378 774	1 922 870	863 487	1 132 947
Produktions- och driftskostnader		-683 927	-296 071	-1 568 502	-664 963	-877 726
Bruttoresultat		103 916	82 703	354 368	198 524	255 221
Försäljnings- och administrationskostnader		-16 405	-10 148	-87 252	-32 914	-50 348
Resultat från andelar i intresseföretag		0	-538	0	-538	0
Rörelseresultat		87 511	72 017	267 116	165 072	204 873
Finansiella intäkter		3 528	2 634	7 246	6 665	10 274
Finansiella kostnader		-28 948	-16 413	-65 075	-40 434	-55 407
Värdeförändring derivatinstrument		0	0	0	0	0
Resultat före skatt		62 091	58 238	209 287	131 303	159 740
Skatt		-11 949	-32	-13 722	-97	-547
Periodens resultat		50 142	58 206	195 565	131 206	159 193
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		50 212	58 316	195 787	131 533	159 389
Innehav utan bestämmande inflytande		-70	-110	-222	-327	-196
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		3,68	5,03	15,50	10,83	12,86
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		3,67	5,03	15,48	10,82	12,85

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	Not	2017-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		13 441	3 817
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		0	0
Uppskjuten skattefordran		38 871	5 023
Summa anläggningstillgångar		52 312	8 840
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		93 023	137 085
Exploateringsfastigheter		3 698 363	1 878 272
Pågående bostadsprojekt		0	0
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar		43 152	15 361
Övriga kortfristiga fordringar		400 517	397 125
Likvida medel		378 853	573 397
Summa omsättningstillgångar		4 613 908	3 001 240
Summa tillgångar		4 666 220	3 010 080
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inkl. minorites andel		1 810 110	1 082 291
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån		1 124 894	554 000
Derivatinstrument		0	0
Uppskjuten skatteskuld		33 303	687
Övriga avsättningar		0	-
Summa långfristiga skulder		1 158 197	554 687
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut		1 299 751	580 002
Efterställda räntebärande reverslån		93 490	141 610
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		304 672	651 490
Summa kortfristiga skulder		1 697 913	1 373 102
Summa skulder och eget kapital		4 666 220	3 010 080

KONCERNEN – IFRS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
	1,2					
Nettoomsättning		637 743	467 495	1 554 308	731 270	1 448 199
Produktions- och driftskostnader		-529 641	-383 568	-1 271 582	-604 857	-1 179 092
Bruttoresultat		108 102	83 927	282 726	126 413	269 107
Försäljnings- och administrationskostnader		-15 679	-10 588	-84 221	-33 263	-51 841
Resultat från andelar i intresseföretag		-1 575	488	57 105	744	-68
Rörelseresultat		90 848	73 827	255 610	93 894	217 198
Finansiella intäkter		2 697	2 925	7 502	5 773	6 903
Finansiella kostnader		-23 141	-10 550	-51 947	-16 655	-26 448
Värdeförändring derivatinstrument		2 303	948	8 788	-11 406	-3 719
Resultat före skatt		72 707	67 150	219 953	71 606	193 934
Skatt		-22 562	-1 771	-13 121	-534	-1 625
Periodens resultat		50 145	65 379	206 832	71 072	192 309
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		0	0	0	0	0
Periodens övriga totalresultat		0	0	0	0	0
Periodens totalresultat		50 145	65 379	206 832	71 072	192 309
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		24 557	25 917	132 584	37 059	161 940
Innehav utan bestämmande inflytande		25 588	39 462	74 248	34 013	30 369
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		24 557	25 917	132 584	37 059	161 940
Innehav utan bestämmande inflytande		25 588	39 462	74 248	34 013	30 369
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		1,15	1,84	9,28	1,52	13,05
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		1,15	1,84	9,30	1,52	13,04
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	6,30	6,30	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)		10 167	10 161	10 167	10 161	10 162
Genomsnittligt antal preferensaktier (tusental)		6 122	3 529	6 122	3 529	3 529

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	Not	2017-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		13 441	3 817
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		46 152	14 589
Uppskjuten skattefordran		38 474	4 626
Summa anläggningstillgångar		98 067	23 032
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		781 968	301 470
Pågående bostadsprojekt		3 774 149	2 105 836
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar		51 722	35 038
Övriga kortfristiga fordringar		329 491	487 755
Likvida medel		407 186	517 684
Summa omsättningstillgångar		5 344 516	3 447 783
Summa tillgångar		5 442 583	3 470 815
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		2 196 784	1 045 788
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån	4	1 086 455	554 000
Derivatinstrument	3	5 311	18 191
Uppskjuten skatteskuld		38 562	6 551
Övriga avsättningar		38 439	-
Summa långfristiga skulder		1 168 767	578 742
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	4	1 618 882	816 633
Efterställda räntebärande reverslån	4	121 356	283 318
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		336 794	746 334
Summa kortfristiga skulder		2 077 032	1 846 285
Summa skulder och eget kapital		5 442 583	3 470 815

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017 jan-sep	2016 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	1 045 788	781 733
Resultat för perioden	132 584	161 940
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	132 584	161 940
Transaktioner med ägare:		
Lämnad utdelning	-38 355	-29 427
Optionspremier	0	748
Nyemission	251 816	0
Emissionkostnader	-3 877	-1 660
Ovillkorade aktieägartillskott	726 657	111 788
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	82 171	20 666
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>1 018 412</i>	<i>102 115</i>
Eget kapital vid periodens slut	2 196 784	1 045 788

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
Rörelseresultat	90 848	73 827	255 610	93 894	217 198
Finansiella poster	-20 444	-7 625	-44 445	-10 882	-19 595
Ej kassapåverkande poster	278	235	831	683	3 310
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	70 682	66 437	211 996	83 695	200 913
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	7 352	-44 064	-480 498	-399 740	432 673
Investering/försäljning pågående bostadsprojekt	-205 558	-252 055	-1 668 313	-643 976	-1 310 943
Investering/försäljning lagerandelar Brf	-21 735	20 344	-16 684	28 489	28 737
Övrig förändring i rörelsekapital	14 203	-175 037	-251 276	442 442	328 261
Kassaflöde från löpande verksamhet	-135 056	-384 375	-2 204 775	-489 090	-320 359
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	1 347	-21 235	-89 354	-46 683	-44 285
Kassaflöde från investeringsverksamhet	1 347	-21 235	-89 354	-46 683	-44 285
Obligation	0	275 000	600 000	600 000	600 000
Utdelning	-12 856	-7 197	-38 355	-21 591	-29 427
Aktieägartillskott	0	4 000	771 224	18 500	111 788
Upptagna/Amorterade lån	92 338	-85 145	640 287	7 346	107
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader	1 912	-61	247 939	-61	-911
Transaktioner Innehav utan bestämmande inflytande	13 926	-25 418	-37 464	-17 992	-19 291
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	95 320	161 179	2 183 631	586 202	662 266
Periodens kassaflöde	-38 389	-244 431	-110 498	50 429	297 622
Likvida medel vid periodens början	445 575	514 922	517 684	220 062	220 062
Likvida medel vid periodens slut	407 186	270 491	407 186	270 491	517 684

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
Nettoomsättning	0	58	169	192	199
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 492	-2 150	-26 418	-5 539	-8 731
Rörelseresultat	-4 492	-2 092	-26 249	-5 347	-8 532
Resultat koncernföretag	1 968	0	221 544	6 276	30 867
Finansnetto	-19 081	-6 361	-40 712	-2 633	-15 200
Resultat efter finansiella poster	-21 605	-8 453	154 583	-1 704	7 135
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-16 553
Resultat före skatt	-21 605	-8 453	154 583	-1 704	-9 418
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-21 605	-8 453	154 583	-1 704	-9 418

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	-	42
Andelar i intressebolag	190	7 190
Andelar i koncernbolag	1 163 677	58 432
Summa anläggningstillgångar	1 163 867	65 664
Kortfristiga fordringar m.m.	786 194	613 793
Likvida medel	177 566	415 580
Summa omsättningstillgångar	963 760	1 029 373
Summa tillgångar	2 127 627	1 095 037
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	873 105	508 937
Obligationslån	1 076 000	554 000
Summa långfristiga skulder	1 076 000	554 000
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	124 000	0
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	54 522	32 100
Summa kortfristiga skulder	178 522	32 100
Summa skulder och eget kapital	2 127 627	1 095 037

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2017	2016	2017	2016	2016
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Rörelsemarginal	14,2%	15,8%	16,4%	12,8%	15,0%
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen	11,1%	19,0%	13,9%	19,1%	18,1%
Resultat per stamaktie före utspädning	1,15	1,84	9,28	1,52	13,05
Resultat per stamaktie före utspädning enligt segmentsredovisningen	3,68	5,03	15,50	10,83	12,86
Avkastning på eget kapital	8%	46%	26%	11%	49%
Soliditet	40%	24%	40%	24%	30%
Soliditet enligt segmentsredovisningen	39%	31%	39%	31%	36%
Eget kapital per stamaktie	62,07	16,80	62,07	16,80	32,77
Försäljningsgrad i produktion	81%	84%	81%	84%	89%
Antal sålda bostäder (brutto)	65	18	464	78	263
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	16	317	546	606	786
Antal bostäder i produktion (brutto)	2 016	1 196	2 016	1 196	1 204
Färdiga byggrätter under utveckling* (brutto)	3 367	2 253	3 367	2 253	2 392
Estimerade byggrätter under utveckling (brutto)	5 220	4 763	5 220	4 763	4 816

*Färdiga men inte produktionstartade 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 obligations-emissionerna 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.

Standarden IFRS 15 som ska tillämpas från 1 januari 2018 bedöms ha relativt begränsad påverkan på redovisningen men kan leda till ökade upplysningskrav, utvärderingen kommer fortlöpa.

Reglerna om nedskrivningar i IFRS 9 som ska tillämpas från 1 januari 2018 bedöms inte leda till väsentliga ändringar av nedskrivningar med ALM Equitys nuvarande affärsmodell. Historiskt har nedskrivningar av finansiella tillgångar varit begränsade.

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 produktionstart.

Vinstavräkning i steg 1 sker när exploateringsfastigheten har en laga kraft vunnit 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 upparbetningsgrad 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 segmentrapporteringen.

FORTS. NOT 2

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

Resultaträkning jul-sep 2017	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling enligt IFRS
Nettoomsättning	787 843	-150 100	637 743
Rörelsekostnader	-700 332	153 437	-546 895
Rörelseresultat	87 511	3 337	90 848
Finansnetto	-25 420	4 976	-20 444
Värdoförändring derivatinstrument	0	2 303	2 303
Resultat före skatt	62 091	10 616	72 707
Skatt	-11 949	-10 613	-22 562
Periodens resultat	50 142	3	50 145
Resultaträkning jan-sep 2017			
Nettoomsättning	1 922 870	-368 562	1 554 308
Rörelsekostnader	-1 655 754	357 056	-1 298 698
Rörelseresultat	267 116	-11 506	255 610
Finansnetto	-57 829	13 384	-44 445
Värdoförändring derivatinstrument	0	8 788	8 788
Resultat före skatt	209 287	10 666	219 953
Skatt	-13 722	601	-13 121
Periodens resultat	195 565	11 267	206 832
Balansutdrag 2017-09-30			
Exploateringsfastigheter	3 698 363	-2 916 395	781 968
Pågående bostadsprojekt	0	3 774 149	3 774 149
Eget kapital	1 810 110	386 674	2 196 784
Balansomslutning	4 666 220	776 363	5 442 583
Soliditet	39%	1%	40%

FORTS. NOT 2

Resultaträkning jul-sep 2016	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling enligt IFRS
Nettoomsättning	378 774	88 721	467 495
Rörelsekostnader	-306 757	-86 911	-393 668
Rörelseresultat	72 017	1 810	73 827
Finansnetto	-13 779	6 154	-7 625
Värdetförändring derivatinstrument	0	948	948
Resultat före skatt	58 238	8 912	67 150
Skatt	-32	-1 739	-1 771
Periodens resultat	58 206	7 173	65 379
Resultaträkning jan-sep 2016			
Nettoomsättning	863 487	-132 217	731 270
Rörelsekostnader	-698 415	61 039	-637 376
Rörelseresultat	165 072	-71 178	93 894
Finansnetto	-33 769	22 887	-10 882
Värdetförändring derivatinstrument	0	-11 406	-11 406
Resultat före skatt	131 303	-59 697	71 606
Skatt	-97	-437	-534
Periodens resultat	131 206	-60 134	71 072
Balansutdrag 2016-09-30			
Exploateringsfastigheter	2 216 428	-1 082 545	1 133 883
Pågående bostadsprojekt	0	1 438 869	1 438 869
Eget kapital	1 029 022	-188 844	840 178
Balansomslutning	3 271 170	170 282	3 441 452
Soliditet	31%	-7%	24%

NOT 3 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Belopp i tkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30
Räntederivat	5 311	28 764	5 311	28 764
Obligationslån*	1 076 000	554 000	1 076 000	554 000
	1 081 311	582 764	1 081 311	582 764

* Justering till tkr. Föregående kvartal redovisades beloppen som Mkr.

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 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda Säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-09-30	2016-12-31	2017-09-30	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	933 550	632 244	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	15 420	14 982	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	876 201	0	-	-
Likvida medel på spärrkonto	8 066	94 370	-	-
	1 833 237	741 596	-	-

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-09-30	2016-12-31	2017-09-30	2016-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	-	-	667 152	383 815
	-	-	667 152	383 815

OM ALM EQUITY AB

GRUNDAT
2006

UTVECKLAR
BOSTADSPROJEKT &
KOMMERSIELLA PROJEKT



VÄRDEORD
SCHYSSTHET
UTVECKLING
RESULTATFOKUS
ENGAGEMANG

VERKSAMMA I
STOCKHOLM,
UPPSALA, MÄLARDALEN
& KOMMUNIKATIONSNÄRA
LÄGEN

2 000
BOSTÄDER
I PRODUKTION



10 600
BOSTÄDER I TOTAL
PROJEKTPORTFÖLJ

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 24 november 2017
ALM Equity AB (publ)
Joakim Alm, VD

För mer information

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

Om ALM Equity

Mer information finns på www.almequity.se

Rapportdatum

27 februari 2018 – Bokslutskommuniké 2017
24 maj 2018 – Delårsrapport januari - mars 2018
31 maj 2018 – Årsstämma 2017
23 augusti 2018 – Halvårsrapport januari - juni 2018
22 november 2018 – Delårsrapport januari - september 2018
27 februari 2019 – Bokslutskommuniké 2018

Offentliggörande

Denna information är sådan information som ALM Equity AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 07:30 den 24 november 2017.

ALM