



ALM Equity AB (publ): Delårsrapport januari – mars 2014

Stockholm 2014-05-22

Januari – mars 2014

- Omsättningen uppgick till 165,6 (113,1) Mkr.
- Resultatet uppgick till 23,4 (23,0) Mkr, motsvarande 1,85 (2,14) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 575,2 (366,4) Mkr, motsvarande 30,92 (25,46) kr per stamaktie och 120,00 (106,25) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 31 mars till 175,8 (78,7) Mkr.
- Under perioden såldes 18 (64) bostäder i projekt till ett värde av 84,5 (137,2) Mkr, varav ALM Equitys andel var 10 (38) bostäder till ett värde av 39,3 (70,3) Mkr.
- Detaljplanen för projekt Eddahuset, Uppsala, (ägarandel 50 procent) antogs men har överklagats till Länsstyrelsen.
- Styrelsen har föreslagit utdelning av 1 preferensaktie per 200 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett värde av cirka 0,60 (0,60) kr per stamaktie. Styrelsen har vidare föreslagit 8,40 (8,40) kr i kontant utdelning per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.

Mkr	jan-mars 2014	jan-mars 2013
Nettoomsättning	165,6	113,1
Rörelseresultat	28,4	27,7
Periodens resultat	23,4	23,0
Resultat per stamaktie (kr)	1,85	2,14
Eget kapital per stamaktie (kr)	30,92	25,46
Avkastning eget kapital	24,0 %	33,0 %

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Förvärv av fastigheterna Skalden 1 och Poeten 1, Solna (ägarandel 50 procent) med en byggrätt om cirka 23 600 kvm BTA bostäder och 500 kvm BTA lokaler.
- Byggstart av etapp 2 i projekt Brf Slottsallén, Bromma, (ägarandel 42,5 procent). Projektet består av totalt 73 rad- och atriumhus, varav 25 ingår i etapp 2.
- 75 bostäder har sålts i projekt till ett värde av 187,6 Mkr, varav ALM Equitys andel var 67 bostäder till ett värde av 134,6 Mkr.
- Tillträde av köparna i projektet Kevinge Strand i Danderyd omfattande 21 bostäder.



ALM Equity är ett fastighetsutvecklingsbolag (Real Estate Developer). Bolaget förvärvar, strukturerar, utvecklar och säljer projekt, framförallt bostäder.

VD har ordet

Första kvartalet har till stor del präglats av utveckling av befintliga projekt och förberedelser inför kommande förvärv, säljstarter, byggnationer och projektavslut. Efterfrågan på våra huvudmarknader har varit fortsatt god, vilket har medfört byggstart av ytterligare 25 bostäder i andra etappen av Slottsallén i Bromma. Under april har lyckade säljstarter genomförts av projekten Mälarutsikten i Hässelby och Stadshusparken i Råcksta. Bokningsläget i dessa är nu så pass bra att vi räknar med att kunna konvertera bokningar till bindande avtal för att därmed möjliggöra produktionsstart till sommaren.

Totalt har vi i dagsläget 809 bostäder till försäljning och 510 bostäder i produktion med en försäljningsgrad på 94 procent. Ytterligare försäljningsstarter planeras under det närmaste halvåret. Målsättningen är att ha en så stor andel av bostadsportföljen under försäljning och produktion som möjligt.

Vi fortsätter att fokusera på tillväxt och i maj förvärvades 23 600 kvm BTA byggrätter från Vasakronan i Solna. Planen är att bygga cirka 600 bostäder för unga vuxna på 7 minuters avstånd till centrala Stockholm med tunnelbanan. Efter förvärvet har ALM Equitys andel av bostadsportföljen ökat från 83 600 kvm till 93 350 kvm, en uppgång med cirka 9 750 kvm. I grunden bedömer vi att vår huvudmarknad för bostäder - Stockholmsområdet med omnejd - är stabil och växande och att det därför finns det goda förutsättningar för en fortsatt snabb tillväxt.

Under det första kvartalet uppgick omsättningen till 165,6 (113,1) Mkr, och resultatet till 23,4 (23,0) Mkr. I jämförelseresultatet för 2013 ingick försäljning av projekt med 21,0 Mkr. Resultat och omsättning varierar mellan perioderna beroende på när projekt avräknas eller conceptualiseras och säljs. För att få en rättvisande bild av ALM Equitys ställning bör hänsyn därför tas till utvecklingen av bolagets bostadsportfölj på kort- och medellång sikt, samt planportföljen på lång sikt. Koncernens likvida medel uppgick vid rapportperiodens slut till 175,8 (78,7) Mkr.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	jan-mars 2014	jan-mars 2013	jan-mars 2014	jan-mars 2013
Byggrätter	1 992	1 212	1 302	732
Startad produktion	0	0	0	0
Sålda bostäder	18	64	10	38
Bostäder i produktion vid periodens slut	485	85	251	64
Försäljningsgrad i produktion	94 %	90 %	91 %	92 %
Under försäljning vid periodens slut	809	262	467	129

ALM har en stark finansiell ställning, en god försäljningsutveckling och en stark projektportfölj. I kombination med bolagets skalbara affärsmodell ger detta oss möjligheter att planera för ytterligare expansion genom nya förvärv och byggstarter, samt genomförande av nya detaljplaner.

Stockholm den 22 maj
Joakim Alm



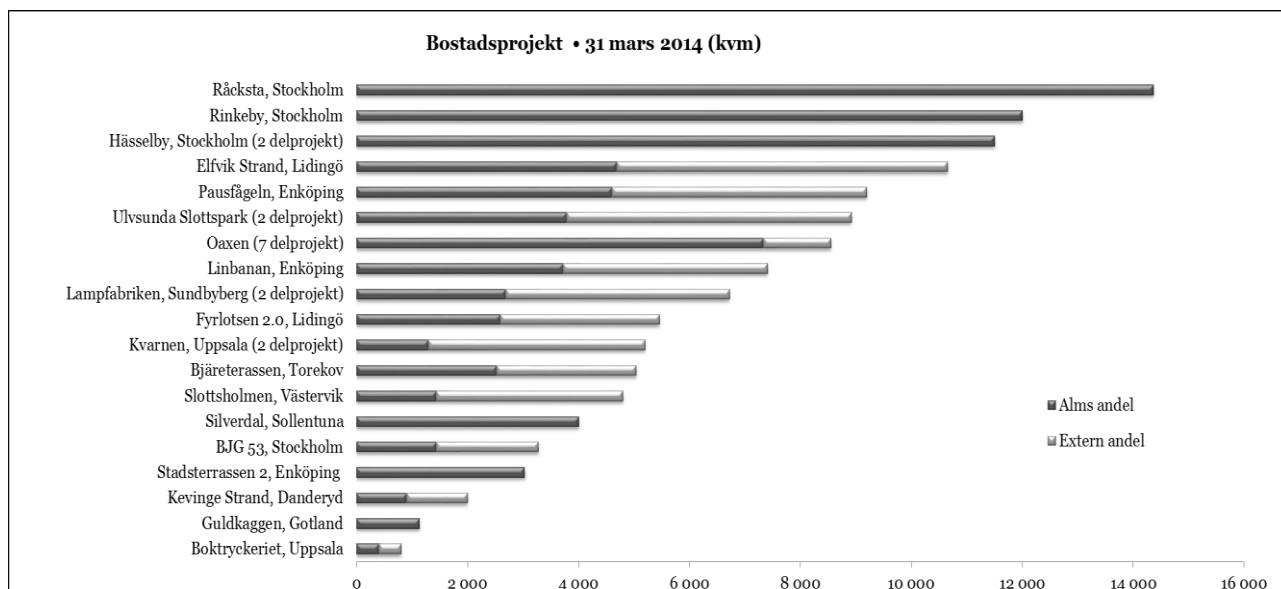
VERKSAMHETEN

Bostadsprojekt - detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder

Vid periodens utgång var 8 (3) projekt under produktion, omfattande 485 bostäder belägna i Stockholmsområdet, Enköping och Uppsala. Av dessa är 151 bostäder nyproduktion och 334 bostäder konvertering och ombyggnation av befintliga byggnader. ALM Equitys andel är 251 bostäder. Försäljningsgraden uppgick till goda 94 (90) procent.

Byggrättsportföljen innehöll per den 31 mars 2014, 27 (23) bostadsprojekt med möjliga byggrätter på totalt cirka 124 100 (72 900) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 83 600 (43 200) kvm. Under första kvartalet inträffade ingen förändring i bostadsportföljen.

Vid utgången av första kvartalet 2014 fördelades bostadsprojekten på följande sätt:



Per 31 mars fanns 20 (28) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 47,1 (60,1) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under första kvartalet såldes 2 bostäder om 3,0 Mkr från ALM Equitys egna lager och efter periodens slut ytterligare 5 bostäder om 12,1 Mkr.

ALM Equity garanterade vid första kvartalets slut köp av 27 (9) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 98,2 (37,7) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträde.



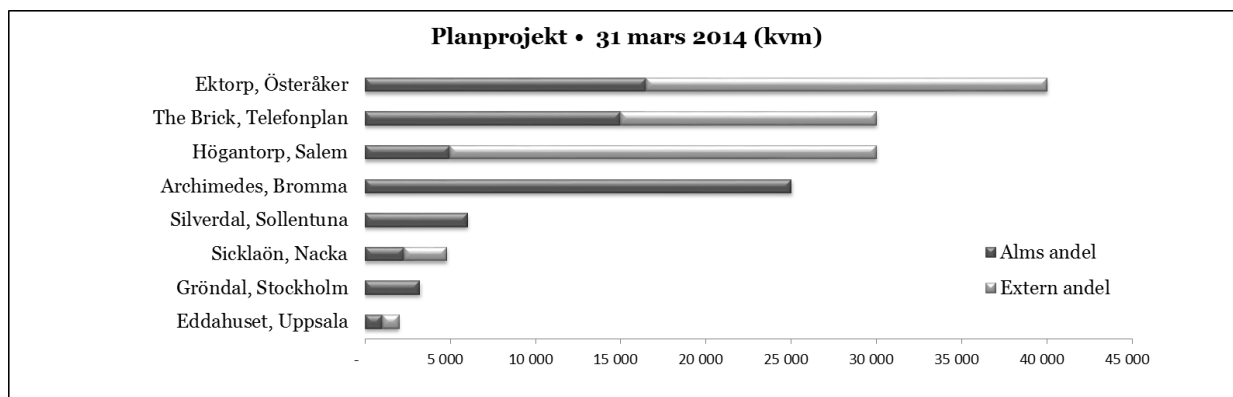
Planprojekt - råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras

Detaljplanen för planprojektet Eddahuset i Uppsala (ägarandel 50 procent), omfattande cirka 2 000 kvm för 60 bostäder, antogs under perioden, men har sedan överklagats till Länsstyrelsen.

Vid periodens utgång fanns 8 (9) planprojekt i syfte att ta fram cirka 2 100 bostäder i framförallt Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är cirka 1 300 bostäder.

Planportföljen innehöll den 31 mars 2014, 141 000 (190 100) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 73 900 (88 500) kvm.

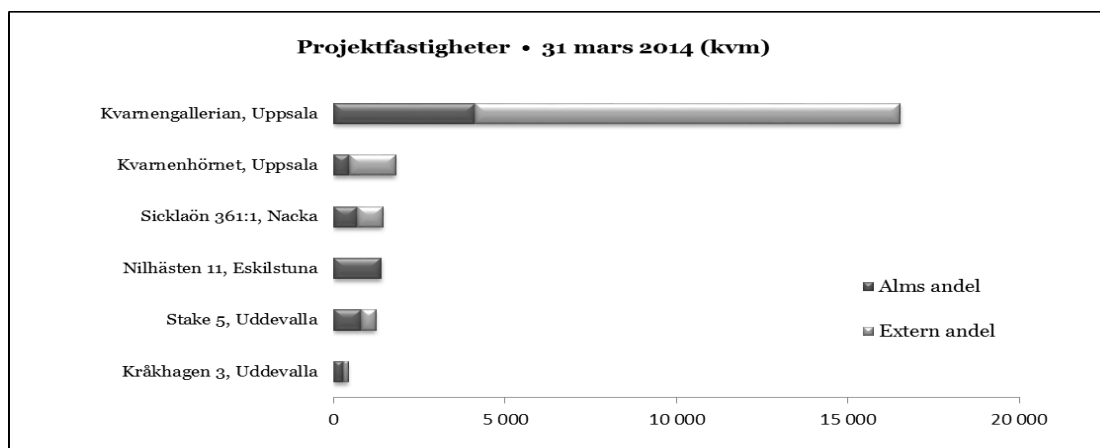
Vid utgången av första kvartalet 2014 fördelades planprojekten med estimerade byggrätter på följande sätt:



Projektfastigheter - bebyggd fastighet med löpande verksamhet

Vid periodens utgång bestod portföljen av 22 800 (25 000) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 7 700 (9 000) kvm.

Vid utgången av första kvartalet 2014 fördelades på följande sätt:





EKONOMI

Resultat för perioden januari – mars 2014 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 165,6 (113,1) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 162,1 (109,1) Mkr och fastighetsförvaltning för 3,5 (3,9) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 28,4 (27,7) Mkr. Av periodens resultat på 23,2 (22,8) Mkr tillföll 23,4 (23,0) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,2 (-0,2) Mkr. Periodens resultat innefattar successiva vinstavräkningar steg 1 i 3 (0) projekt och steg 2 i 8 (3) projekt. I jämförelseresultatet för 2013 ingick försäljning av projekt med 21,0 Mkr.

Balansräkningen per den 31 mars 2014

Balansomslutningen uppgick till 1 395 (1 025) Mkr, vilket är en ökning med 371 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2013. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 832 (558) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 355 (348) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 575,2 (366,4) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet framgår under rubriken förändring eget kapital på sidan 8.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 143,6 Mkr, återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. I efterställda räntebärande lån ingår inlånade medel på 43,3 Mkr, varav ALM Equitys andel är 21,2 Mkr, vilka kommer att konverteras till aktieägartillskott vid byggstart av projekt. Soliditeten för koncernen var den 31 mars 41 (36) procent.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 175,8 (78,7) Mkr. Kassaflödet för perioden januari-mars var -7,5 (-17,1) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinansiering är idag kortfristig. Bankräntan på låneskulden låg per den 31 mars i spannet 2,60–6,15 procent med en genomsnittsränta på 3,69 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för perioden uppgick till 0,1 (-0,2) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 145,4 (48,0) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 58,4 (49,4) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 357,9 (159,3) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 96 (97) procent.



Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har ALM förvärvat fastigheterna Skalden 1 och Poeten 1 i stadsdelen Ingenting i Solna (ägarandel 50 procent). Fastigheterna ligger på fem minuters promenadavstånd till Västra Skogens tunnelbanestation, varifrån det är sju minuter in till centrala Stockholm. Fastigheterna är idag obebyggda med en byggrätt omfattande cirka 23 600 kvm BTA bostäder och 500 kvm BTA, lokaler.

Byggstart av andra etappen i projektet Brf Slottsallén i Bromma, (ägarandel 42,5 procent), omfattande 25 bostäder av projektets totalt 73 rad- och atriumhus.

Efter periodens utgång färdigställdes projektet Kevinge Strand i Danderyd (ägarandel 50 procent) omfattande 21 bostäder. Vid tillträdet togs 2 bostäder in i ALM Equitys lagerbestånd.

75 (34) bostäder har sålts i projekt till ett värde av 187,6 (98,6) Mkr, varav ALM Equitys andel var 67 (14) bostäder till ett värde av 134,6 (40,0) Mkr.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd och uttalanden. När allmänna råd från bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med de som tillämpas i årsredovisningen 2013 och där redovisas under not 1 på sidorna 105-107.

Risker och osäkerhetsfaktorer

ALM Equitys väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i årsredovisningen 2013 på sidorna 73-75. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2014 (3 mån) jan-mar	2013 (3 mån) jan-mar	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Koncernen				
Nettoomsättning (Not 1)	165 625	113 063	364 496	417 727
Rörelsens kostnader	-137 197	-85 374	-294 621	-351 273
Rörelseresultat (Not 2)	28 428	27 689	69 875	66 454
Finansnetto	-5 186	-4 916	-19 254	-17 765
Resultat efter finansiella poster	23 242	22 773	50 621	48 689
Skatt	-	-	78	-966
Minoritetens andel av resultatet	151	237	-714	1 443
Periodens resultat	23 393	23 010	49 985	49 166

Resultat per stamaktie före/efter utspädning (kr)	1,85	2,14	4,14 *	4,34
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	1,25	8,40 *	5,00
Antalet stamaktier (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet preferensaktier (tusental)	2 176	1 015	2 176	1 015

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	2014 (3 mån) jan-mar	2013 (3 mån) jan-mar	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	162 167	109 114	348 417	401 181
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	3 458	3 949	16 079	16 546
Summa	165 625	113 063	364 496	417 727

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2014 (3 mån) jan-mar	2013 (3 mån) jan-mar	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	27 317	26 179	64 665	60 524
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	1 111	1 510	5 210	5 930
Summa	28 428	27 689	69 875	66 454

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



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2014-03-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	933	995	128
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
Summa anläggningstillgångar	5 956	6 018	5 151
Exploateringsfastigheter	832 026	737 170	481 255
Projektfastigheter	121 167	121 112	136 106
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	47 210	49 425	69 743
Kortfristiga fordringar m.m.	213 019	226 045	148 084
Likvida medel	175 787	183 295	95 770
Summa omsättningstillgångar	1 389 209	1 317 047	930 958
SUMMA TILLGÅNGAR	1 395 165	1 323 065	936 109
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	575 150	556 327	370 410
Minoritetens andel	-4 012	-3 862	-4 575
Uppskjuten skatteskuld	0	0	126
Summa långfristiga skulder	0	0	126
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	354 501	313 194	325 471
Efterställda räntebärande reverslån	136 764	140 695	145 681
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	332 762	316 711	98 996
Summa kortfristiga skulder	824 027	770 600	570 148
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 395 165	1 323 065	936 109
Räntebärande skulder	491 265	453 889	471 152
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	2014-03-31	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid periodens ingång	556 327	370 410	323 040
Periodens resultat	23 393	49 985	49 166
Nyemission preferensaktier	-	146 280	-
Aktieägartillskott	-	25 176	7 343
Återbetalda aktieägartillskott	-	-27 542	-
Aktieutdelning preferensaktier	-4 570	-7 982	-5 077
Aktieutdelning stamaktier	-	-	-4 062
Belopp vid periodens utgång*	575 150	556 327	370 410

* I eget kapital ingår externt tillskottskapital i projektbolagen med 143,6 Mkr som återbetalas vid projektens avslut.
Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.



KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2014 (3 mån) jan-mar	2013 (3 mån) jan-mar	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Koncernen				
Resultat efter skatt	23 393	23 010	49 984	49 166
Ej kassapåverkande poster	- 151	- 237	714	- 1 076
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	23 242	22 773	50 698	48 090
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	- 94 856	- 76 530	- 237 923	53 003
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	2 215	9 672	20 318	- 55 934
Övrig förändring i rörelsekapital	24 454	- 34 982	128 774	- 96 205
Kassaflöde från löpande verksamhet	- 44 945	-79 067	- 38 133	-51 046
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	62	- 1 088	- 867	1 014
Kassaflöde från investeringsverksamhet	62	- 1 088	- 867	1 014
Nyemission	-	-	146 280	-
Upptagna/lösta lån	37 375	63 083	- 19 755	67 352
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	37 375	63 083	126 525	67 352
Periodens kassaflöde	- 7 508	- 17 072	87 525	17 320
Likvida medel vid periodens början	183 295	95 770	95 770	78 449
Likvida medel vid periodens slut	175 787	78 698	183 295	95 770

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

	2014 jan-mar	2013 jan-mar	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Koncernen				
Rörelsemarginal (%)	17	24	19	16
Avkastning på eget kapital (%)	15	20	16	17
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	13	10	14	9
Soliditet (%)	41	36	42	40
Andel riskbärande kapital (%)	51	53	52	55
Eget kapital per stamaktie (kr)	30,92	25,46	28,62	25,98
Eget kapital per prefensaktie (kr)	120,00	106,25	122,10	105,00
Belåningsgrad (%)	49	72	50	69
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,4	5,6	2,9	4,2
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	0	0	464	85
Antal sålda bostäder (brutto)	18	38	464	73
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	124 100	72 900	124 100	65 500
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	83 600	43 200	83 600	35 700
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	141 000	190 100	141 000	165 100
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	73 900	88 500	73 900	63 500
Projektfastigheter total area (kvm)	22 800	25 000	22 800	25 000
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	7 700	9 000	7 700	9 000



Definitioner:

Andel riskbärande kapital

Summan av eget kapital ökat med efterställda lån och minoritetsandelar.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Eget kapital per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerade med de finansiella kostnaderna.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder.



Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 22 maj 2014
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:

27 augusti 2014	Delårsrapport januari-juni
20 november 2014	Delårsrapport januari-september
26 februari 2015	Bokslutskommuniké 2014