



ALM Equity AB (publ): Bokslutskommuniké 2014

Stockholm 2015-02-26

Januari – december 2014

- Omsättningen uppgick till 895,7 (364,5) Mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 169,0 (69,9) Mkr.
- Resultatet uppgick till 142,7 (50,6) Mkr, motsvarande 12,12 (4,12) kr per stamaktie.
- Under perioden såldes 202 (464) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 168 (247) bostäder.

Oktober – december 2014

- Omsättningen uppgick till 213,8 (95,3) Mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 36,7 (16,7) Mkr.
- Resultatet uppgick till 28,3 (12,0) Mkr, motsvarande 2,23 (0,74) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 803,6 (551,8) Mkr, motsvarande 43,02 (28,55) kr per stamaktie och 122,10 (122,10) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 31 december till 114,0 (183,3) Mkr.
- Under perioden såldes 40 (250) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 35 (129) bostäder.
- Förvärv av planprojekt om cirka 46 000 kvm vid Telefonplan, Stockholm, (ägarandel 56,3 procent) intill tidigare förvärvat projekt, The Brick (ägarandel 50 procent).
- Ny detaljplan antagen i projekt Silverdal i Sollentuna (ägarandel 100 procent), en ökning av projektets byggrätt från cirka 3 500 kvm till cirka 9 500 kvm.
- Detaljplanen för projekt Eddahuset i Uppsala (ägarandel 50 procent), omfattande cirka 2 100 kvm planerad byggrätt för bostäder, har vunnit laga kraft.
- Under perioden har totalt 93 (297) bostäder byggstartats varav ALM Equitys andel är 53 (168) bostäder.
- En riktad emission av 545 000 preferensaktier genomfördes, innebärande ett nettotillskott på 60 Mkr för bolaget med avsikt att finansiera framtida investeringar.

	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Mkr	2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning	213,8	95,3	895,7	364,5
Rörelseresultat	36,7	16,7	169,0	69,9
Periodens resultat	28,3	12,0	142,7	50,6
Resultat per stamaktie (kr)	2,23	0,76	12,12	4,14
Eget kapital per stamaktie (kr)	43,02	28,62	43,02	28,62
Avkastning eget kapital	20,3%	16,6%	27,3%	24,7%



Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Förvärv av planprojekt i Kista, Stockholm villkorat av att detaljplan för cirka 750 nya bostäder och cirka 10 000 kvm handel och service (ägarandel 100 procent) vinner laga kraft.
- Ett planprojekt om ca 130 bostäder i Aspudden, Stockholm erhöles genom markanvisning (ägarandel 100 procent).
- Efter årsskiftet har bindande avtal tecknats för försäljning av samtliga 740 lägenheter i bostadsprojekten Skalden och Poeten i Solna, avsedda för förvaltning (ägarandel 50 procent)
- Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett värde på cirka 1,20 (0,60) 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.



VD har ordet

År 2014 präglades av tillväxt. Genom förvärv och produktion av nya detaljplaner ökade byggrätts- och planportföljen med 2 139 till 6 202 bostäder. Omsättningen ökade med 531 Mkr till 896 Mkr, och resultatet efter skatt med 92 Mkr till 143 Mkr.

Utvecklingen på våra marknader har varit och är fortsatt positiv trots all osäkerhet som finns på marknaden i form av amorteringskrav, ränteläge och bolånetak. På våra huvudmarknader förefaller det som om osäkerheterna främst har påverkat större och dyrare objekt. Den underliggande bostadsbristen och det låga ränteläget har i kombination med vårt fokus på nyttobostäder inneburit att efterfrågan på våra bostäder är fortsatt stark.

Vår försäljning sker stötvist genom att det först tecknas preliminära bokningar som sedan konverteras till bindande avtal. Under 2014 tecknades 202 bindande avtal som i första hand kom från konverterade bokningar i projekten Mälarutsikten, Stadhusparken och två etapper i Ulfsunda Slottspark. Tecknade avtal för 2013 var betydligt högre (464) men innefattade då framförallt konvertering i större projekt, Fyrlotsen (221 bostäder) och Lampfabriken (74 bostäder). Under första kvartalet 2015 har bindande avtal tecknats i projekten Skalden och Poeten (740 bostäder) vilket ger totalt 799 sålda bostäder. Försäljningsgraden i säljstartade projekt är idag hög och vi räknar med att kunna byggstarta minst två projekt under första halvåret. Totalt hade var 741 bostäder i produktion vid årets slut 2014 jämfört med 256 bostäder ett år tidigare.

Under 2015 är målet att sätta en så stor andel av portföljen som möjligt i produktion och därigenom skapa tillväxt. Under första halvåret färdigställs cirka 500 bostäder och levereras till slutkund. Det stärker kassan och minskar skuldsättningen, vilket skapar ytterligare finansiell flexibilitet som möjliggör förvärv av fler plan- och byggrätter. Strategin att förvärva byggrätter står fast. I första hand inom Stockholmsområdet där det finns en stabil och växande efterfrågan inom segmentet nyttobostäder i närförorter med bra kommunikationslägen.

Under det fjärde kvartalet uppgick omsättningen till 213,8 (95,3) Mkr, vilket gav ett resultat på 28,3 (12,0) Mkr. ALM Equitys resultat och omsättning varierar mellan perioderna, beroende på när projekt avräknas eller konceptualiseras 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 av planportföljen på lång sikt. Koncernens likvida medel uppgick vid rapportperiodens slut till 114,0 (183,3) Mkr.

Vi har en mycket stark projektportfölj och en skalbar affärsmodell. Det ger utrymme för ytterligare expansion genom nya förvärv, byggstarter och framtagande av nya detaljplaner.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	jan-dec 2014	jan-dec 2013	jan-dec 2014	jan-dec 2013
Byggrätter inklusive planportföljen	6 202	4 063	3 805	2567
Startad produktion	286	464	217	242
Sålda bostäder	202	464	168	247
Bostäder i produktion vid periodens slut	741	485	454	247
Försäljningsgrad i produktion	84%	93%	83%	93%
Under försäljning vid periodens slut	1 572	685	861	344

Stockholm den 26 februari

Joakim Alm



VERKSAMHETEN

Bostadsprojekt - detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder

Vid periodens utgång var 9 (6) projekt under produktion, omfattande 741 (485) bostäder belägna i Stockholmsområdet och Enköping. Av dessa är 409 bostäder nyproduktion medan 332 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. ALM Equitys andel är 454 bostäder. Den totala försäljningsgraden uppgick till 84 (93) procent.

Bostadsrättsportföljen innehöll per den 31 december 2014, 24 (23) bostadsprojekt med byggrätter på totalt cirka 155 200 (124 100) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 104 000 (83 600) kvm.

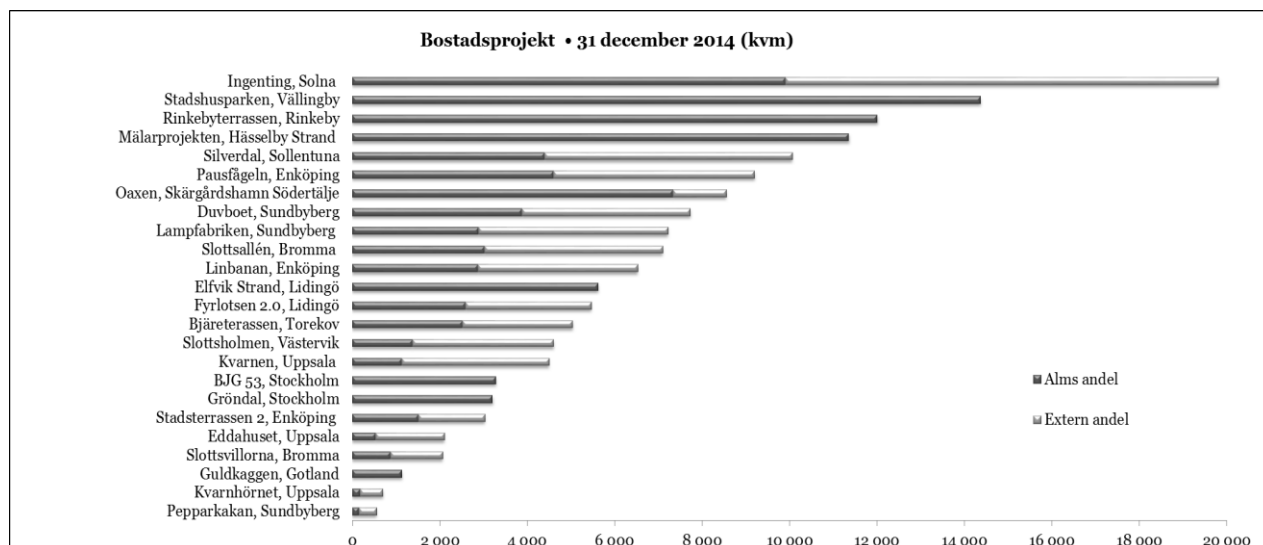
Under fjärde kvartalet vann både detaljplanen för projektet Eddahuset i centrala Uppsala (ägarandel 50 procent) och för projektet Silverdal i Sollentuna (ägarandel 100 procent) laga kraft. ALM Equity ökar därmed sin bostadsportfölj med cirka 8 170 kvm. Avsikten är att båda projekten skall sälj- och byggstartas under 2015.

Ytterligare 16 radhus byggstartades i Vällingby Parkstad. Stadshusparken 2 (ägarandel 100 procent) utgör andra etappen av sju i området där ALM Equity totalt planerar att uppföra 150 bostäder.

Ombyggnation av Pepparkakan i Sundbyberg (ägarandel 26 procent) har inletts. Den befintliga fastigheten skall byggas om till sju unika bostäder. Försäljning sker först när bostäderna är färdigställda.

Linbanan 2 i Enköping (ägarandel 50 procent) omfattande 70 bostäder, har byggstartats. ALM Equity kommer fortsättningsvis äga 50 procent av projektet som en förvaltningsfastighet och hyra ut lägenheterna med option för hyresgästen att inom 2 år förvärva sin lägenhet som bostadsrätt.

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





Per 31 december fanns 6 (22) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 24,0 (49,4) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under fjärde kvartalet såldes 8 (3) bostäder om 16,9 (7,8) Mkr från ALM Equitys egna lager.

ALM Equity garanterade vid fjärde kvartalets slut köp av 23 (37) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 70,0 (140,9) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträde.

Efter årsskiftet har bindande avtal tecknats för försäljning av samtliga 740 lägenheter i bostadsprojekten Skalden och Poeten i Solna avsedda för förvaltning (ägarandel 50 procent).

Planprojekt - råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras

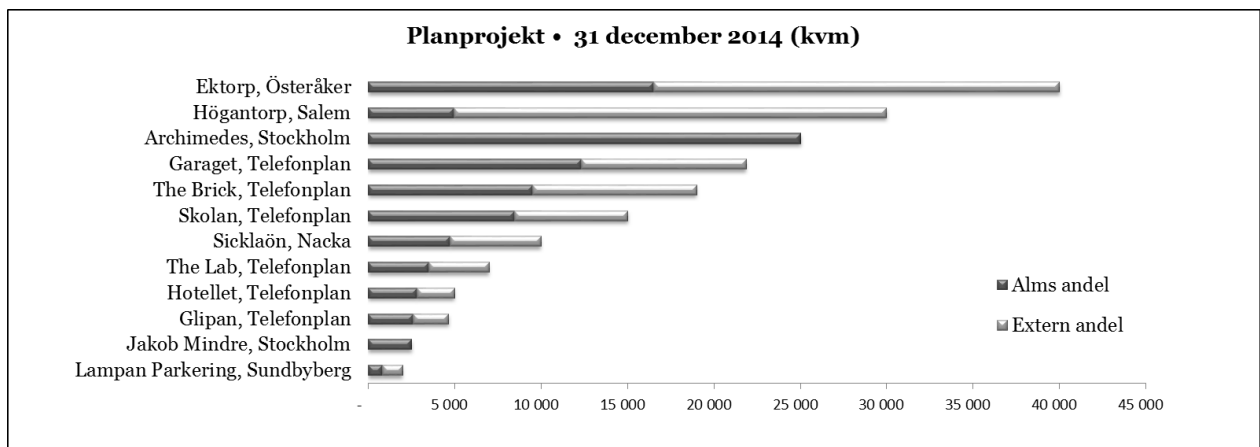
Vid periodens utgång fanns 12 (8) planprojekt i syfte att ta fram cirka 3 300 (2 100) bostäder i framförallt Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är cirka 1 900 (1 300) bostäder.

Planportföljen ökade genom ett förvärv på Telefonplan i Stockholm, vid sidan av det redan befintliga planprojektet The Brick. Det nya projektet Lilla Tellus (ägarandel 56 procent) utgör cirka 46 000 kvm planerade bostäder och lokaler. Tillsammans består de båda projekten av cirka 72 000 kvm och ALM Equity planerar bygga cirka 1 900 lägenheter i området varav ALM Equitys andel uppgår till cirka 39 000 kvm och 1 000 lägenheter. Planen beräknas vinna laga kraft under 2016.

Planprojekten Eddahuset och Silverdal flyttades under fjärde kvartalet från planprojekt till bostadsprojekt då detaljplanerna vunnit laga kraft.

Planportföljen innehöll den 31 december, 182 000 (141 000) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 93 700 (73 900) kvm.

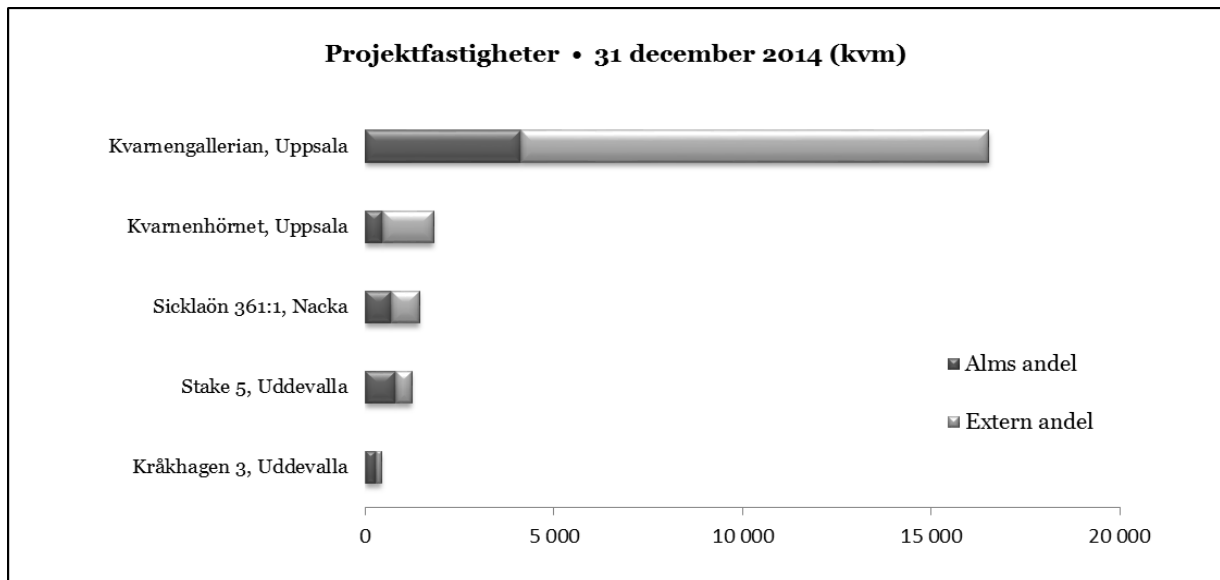
Vid utgången av fjärde kvartalet 2014 fördelades planprojekten med estimerade byggrätter på följande sätt:



Projektfastigheter - *bebyggd fastighet med löpande verksamhet*

Vid periodens utgång bestod portföljen av 21 400 (22 800) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 6 300 (7 700) kvm.

Vid utgången av fjärde kvartalet 2014 fördelades projektfastigheterna på följande sätt:





EKONOMI

Resultat för perioden januari – december 2014 (12 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 895,7 (364,5) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 881,5 (348,4) Mkr och fastighetsförvaltning för 14,2 (16,1) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 169,0 (69,9) Mkr. Av resultatet efter finansiella poster på 142,8 (50,6) Mkr tillföll 144,0 (49,9) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -1,2 (0,7) Mkr. Periodens resultat innefattar successiva vinstavräkningar i 14 (10) projekt.

Resultat för perioden oktober - december 2014 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 213,8 (95,3) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 209,9 (92,4) Mkr och fastighetsförvaltning för 3,9 (2,9) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 36,7 (16,7) Mkr. Av resultatet efter finansiella poster på 28,3 (12,0) Mkr tillföll 29,1 (12,2) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,8 (-0,2) Mkr. Periodens resultat innefattar successiva vinstavräkningar i 10 (7) projekt.

Balansräkningen per den 31 december 2014

Balansomslutningen uppgick till 1 976 (1 323) Mkr, vilket är en ökning med 653 Mkr jämfört med årsskiftet 2013/2014. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 1 437 (737) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 737 (313) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 803,6 (551,8) Mkr. På grund av förändrade redovisningsregler är det egna kapitalet för 2013 justerat med minoritetsandelar och förändrad uppskjuten skatt. Utvecklingen av det egna kapitalet de senaste två åren framgår under rubriken förändring eget kapital på sidan 10.

Under året har två riktade nyemissioner om totalt 818 000 preferensaktier genomförts på marknadsmässiga villkor, innebärande en ökning av det egna kapitalet med 90 Mkr efter emissionskostnader. Avsikten med emissionerna är att finansiera framtida investeringar.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 191,1 Mkr, återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. I efterställda räntebärande lån ingår inlånade medel på 118,3 Mkr, varav ALM Equitys andel är 63,4 Mkr, vilka kommer att konverteras till aktieägartillskott vid byggstart av projekt. Soliditeten för koncernen var den 31 december 41 (42) procent.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 114,0 (183,3) Mkr. Kassaflödet för perioden okt-dec var -5,3 (88,7) Mkr och för perioden jan-dec -69,3 (87,6) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinansiering är idag kortfristig. Bankräntan på låneskulder låg per den 31 december i spannet 1,83–4,65 procent med en genomsnittsränta på 3,42 procent.



Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för året uppgick till 13,5 (70,6) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 50,8 (151,8) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid periodens slut till 249,8 (55,0) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 438,9 (361,1) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 98 (96) procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Ett planprojekt i Kista, Stockholm (ägarandel 100 procent) har förvärvat med villkor att detaljplan omfattande cirka 750 nya bostäder och cirka 10 000 kvm handel och service, vinner laga kraft. Ett planprojekt om cirka 130 bostäder i Aspudden, Stockholm (ägarandel 100 procent) erhöles genom markanvisning.

Bindande avtal har tecknats för försäljning av 799 bostäder varav 775 bostäder är avsedda för förvaltning. ALM Equitys andel var 408 bostäder.

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett värde på cirka 1,20 (0,60) 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.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpade principer är förändrade jämfört med föregående år som en konsekvens av övergång till K3 regelverket.

Övergång till K3 regelverket har inte medfört några väsentliga förändringar av redovisningen utöver omrubricering av minoritetsandel och justering av uppskjuten skatt.

Jämförelsesiffrorna för 2012 och 2013 har omarbetats. Se vidare specifikation av Förändring av Eget Kapital sid 10.

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) okt-dec	2013 (3 mån) okt-dec	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Koncernen					
Nettoomsättning (Not 1)	213 775	95 308	895 702	364 496	417 727
Rörelsens kostnader	-177 085	-78 605	-726 670	-294 621	-351 273
Rörelseresultat (Not 2)	36 690	16 703	169 032	69 875	66 454
Finansnetto	-8 297	-4 679	-26 181	-19 254	-17 765
Resultat efter finansiella poster	28 393	12 024	142 851	50 621	48 689
Skatt**	-102	-67	-102	-67	-1 129
Periodens resultat	28 291	11 957	142 749	50 554	47 560
<i>Resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare**	29 062	12 128	143 989	49 840	49 003
Minoritetsintresse	-771	-171	-1 240	714	-1 443
Resultat per stamaktie före/efter utspädning (kr)	2,23	0,74	12,12	4,12 *	4,33
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	8,40	8,40 *	5,00
Antalet stamaktier före/efter utspädning (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet preferensaktier (tusental)	3 046	2 176	3 046	2 176	1 015
(Not 1)					
Nettoomsättning per segment	2014 (3 mån) okt-dec	2013 (3 mån) okt-dec	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	209 853	92 410	881 465	348 417	401 181
Projektfastigheter	3 922	2 898	14 237	16 079	16 546
Summa	213 775	95 308	895 702	364 496	417 727
(Not 2)					
Rörelseresultat per segment	2014 (3 mån) okt-dec	2013 (3 mån) okt-dec	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	36 098	16 666	165 133	64 665	60 524
Projektfastigheter	592	37	3 899	5 210	5 930
Summa	36 690	16 703	169 032	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.

** Förändring av uppskjuten skatt i samband med justering enligt K3-reglerna.



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	800	995	128
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
Summa anläggningstillgångar	5 823	6 018	5 151
Exploateringsfastigheter	1 436 650	737 170	481 255
Projektfastigheter	107 597	121 112	136 106
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	24 160	49 425	69 743
Kortfristiga fordringar m.m.	288 146	226 045	148 084
Likvida medel	113 993	183 295	95 770
Summa omsättningstillgångar	1 970 546	1 317 047	930 958
SUMMA TILLGÅNGAR	1 976 369	1 323 065	936 109
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital*	803 645	551 832	365 346
Uppskjuten skatteskuld	639	633	615
Summa långfristiga skulder	639	633	615
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	736 588	313 194	325 471
Efterställda räntebärande reverslån	239 325	140 695	145 681
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	196 172	316 711	98 996
Summa kortfristiga skulder	1 172 085	770 600	570 148
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 976 369	1 323 065	936 109
Räntebärande skulder	975 913	453 889	471 152
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid periodens ingång	551 832	365 346	323 040
Periodens resultat	143 989	49 985	49 166
Nyemission preferensaktier	90 375	146 280	-
Justering tidigare uppskrivning	-7 500	-	-
Justeringar enligt K3**	-	-145	-489
Aktieägartillskott	98 931	25 176	7 343
Återbetalda aktieägartillskott	-51 340	-27 542	-
Aktieutdelning preferensaktier	-21 402	-7 982	-5 077
Aktieutdelning stamaktier	-	-	-4 062
Minoritetsandel**	-1 240	714	-4 575
Belopp vid periodens utgång	803 645	551 832	365 346

* I eget kapital ingår externt tillskotts kapital i projektbolagen med 191,1 Mkr som återbetalas vid projektens avslut.

Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

** Justeringar i samband med övergång till K3-reglerna har genomförts - minoritetsintressen flyttats till eget kapital och förändring av uppskjuten skatt.



KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2014 (3 mån) okt-dec	2013 (3 mån) okt-dec	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Koncernen					
Resultat efter skatt	29 062	12 129	143 989	49 840	49 003
Ej kassapåverkande poster	- 765	- 28	- 1 234	858	- 913
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	28 297	12 101	142 755	50 698	48 090
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	- 193 752	- 268 971	- 706 980	- 237 923	53 003
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	15 648	18 738	25 265	20 318	- 55 934
Övrig förändring i rörelsekapital	- 65 448	168 553	- 190 119	128 774	- 96 205
Kassaflöde från löpande verksamhet	- 215 255	- 69 579	- 729 079	- 38 133	- 51 046
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	65	46	195	- 867	1 014
Kassaflöde från investeringsverksamhet	65	46	195	- 867	1 014
Nyemission	59 901	146 280	89 961	146 280	-
Upptagna/lösta lån	150 002	11 912	569 621	- 19 755	67 352
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	209 903	158 192	659 582	126 525	67 352
Periodens kassaflöde	- 5 287	88 659	- 69 302	87 525	17 320
Likvida medel vid periodens början	119 280	94 636	183 295	95 770	78 449
Likvida medel vid periodens slut	113 993	183 295	113 993	183 295	95 770

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Koncernen					
Rörelsemarginal (%)	17	18	19	19	16
Avkastning på eget kapital (%)	31	16	31	16	17
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	18	14	18	14	9
Soliditet (%)	41	42	41	42	40
Andel riskbärande kapital (%)	53	52	53	52	55
Eget kapital per stamaktie* (kr)	43,02	28,55	43,02	28,55	25,93
Eget kapital per prefensaktie (kr)	122,10	122,10	122,10	122,10	105,00
Belåningsgrad (%)	62	50	62	50	69
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,8	2,6	3,8	2,9	4,2
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	93	297	286	464	85
Antal bostäder i produktion (brutto)	741	485	741	485	85
Försäljningsgrad i produktion (%)	84	93	84	93	80
Antal sålda bostäder (brutto)	40	250	202	464	73
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	155 200	124 100	155 200	124 100	65 500
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	104 000	83 600	104 000	83 600	35 700
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	182 000	141 000	182 000	141 000	165 100
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	93 700	73 900	93 700	73 900	63 500
Projektfastigheter total area (kvm)	21 400	22 800	21 400	22 800	25 000
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	6 300	7 700	6 300	7 700	9 000

*Eget kapital per stamaktie är justerad med miniotietsandel då dessa ingår i eget kapital enligt K3-reglerna.



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 och minoritetsandelar. Baserad på rullande tolv månaders beräkning, förutom i tabellen på första sidan där avkastningen på eget kapital beräknas på en specifik period.

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Eget kapital per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerade med de finansiella kostnaderna.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder.



Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 26 februari 2014
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:

28 maj 2015	Årsstämma 2014
28 maj 2015	Delårsrapport januari-mars 2015
25 augusti 2015	Delårsrapport januari-juni 2015
25 november 2015	Delårsrapport januari-september 2015
26 februari 2016	Bokslutskommuniké 2015