



ALM Equity AB (publ): Delårsrapport januari – mars 2015

Stockholm 2015-05-28

Januari – mars 2015

- Omsättningen uppgick till 192,9 (165,6) Mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 39,9 (28,4) Mkr.
- Resultatet uppgick till 32,0 (23,2) Mkr, motsvarande 2,36 (1,85) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 818,2 (571,2) Mkr, motsvarande 44,59 (30,92) kr per stamaktie och 120,00 (120,00) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 31 mars till 114,0 (175,8) Mkr.
- Under perioden såldes 807 (18) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 416 (10) bostäder. Bostadsprojekten Skalden och Poeten står för totalt 740 lägenheter som avses för förvaltning (ägarandel 50 procent).
- Förvärv av planprojekt i Kista, Stockholm villkorat av att detaljplan för cirka 750 bostäder samt cirka 10 000 kvm handel och service vinner laga kraft (ägarandel 100 procent).
- Ett planprojekt om cirka 130 bostäder i Aspudden, Stockholm erhöles genom markanvisning (ägarandel 100 procent).
- Försäljning av projektfastigheterna Stake 5 och Kråkhagen 3 i centrala Uddevalla.
- Styrelsen har föreslagit 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.

Mkr	2015 jan-mar	2014 jan-mar
Nettoomsättning	192,9	165,6
Rörelseresultat	39,9	28,4
Periodens resultat	32,0	23,4
Resultat per stamaktie (kr)	2,36	1,85
Eget kapital per stamaktie (kr)	44,59	30,92
Avkastning eget kapital	23,4%	24,0%

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Byggstartat totalt 83 bostäder varav ALM Equitys andel är 48 bostäder.
- 110 bostäder har sålts i projekt, varav ALM Equitys andel var 90 bostäder.



VD har ordet

Första kvartalet präglades av en mycket stark försäljningsutveckling. Både under och efter kvartalets utgång accelererade försäljningen och nådde en topp efter att Finansinspektionen drog tillbaka förslaget om amorteringskrav på nya lån. Debatten och skrivierna om amorteringskrav och rätten till amorteringsfria lån även för förhandsavtal vid nyproduktion tecknade innan 1 augusti drev på försäljningen och medförde att priserna för bostadsrätter i Stockholm steg med drygt 7 procent under perioden februari till april 2015. Vi ser inte denna extrema försäljningsutveckling som uthållig, utan mer som en ketchup-effekt vilken förmodligen kommer att påverka försäljningen negativt i kommande kvartal. Marknaden är fortfarande fundamentalt positiv med en underliggande bostadsbrist, hög inflyttning och låg räntenivå, vilket innebär att efterfrågan på bostäder är och kommer att vara fortsatt stark.

Vi sålde under kvartalet totalt 807 bostäder och har ett bra bokningsläge i våra säljstartade projekt. Det har bidragit till att vi efter kvartalets utgång byggstartat 83 bostäder och ser ytterligare produktionsstarter framför oss under året. Vid utgången av det första kvartalet var 656 (485) bostäder i produktion med en försäljningsgrad på 92 procent. Försäljningen sker stötvis i takt med att preliminära bokningar konverteras till bindande avtal när bokningsgraden är tillräckligt hög.

Hittills i år har vi levererat totalt 180 lägenheter till slutkund och kommer att färdigställa ytterligare cirka 350 bostäder under året. Den höga graden av färdigställanden innebär att vi kan fortsätta vara offensiva och satsa på tillväxt genom förvärv av ytterligare byggrätter i bra kommunikationsnära lägen.

Den totala bostads- och planportföljen ökade netto under perioden med 940 bostäder till 7 100 bostäder. Strategin att förvärva byggrätter ligger fast, i första hand inom Stockholmsområdet där det finns en stabil och växande efterfrågan inom segmentet nyttobostäder i närförorter med bra kommunikationslägen. Vi strävar efter att få en så stor andel av portföljen som möjligt i produktion under 2015 och därigenom skapa fortsatt tillväxt.

Omsättningen under det första kvartalet uppgick till 193 (166) Mkr och resultatet efter skatt till 32 (23) Mkr. ALM Equitys 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 av planportföljen på lång sikt. Koncernens likvida medel uppgick vid rapportperiodens slut till 114 (176) Mkr.

Bostadsprojekt	Totalt		ALMs andel	
	2015	2014	2015	2014
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Byggrätter inklusive planportföljen	7 100	4 100	4 700	2 600
Startad produktion	0	0	0	0
Sålda bostäder	807	18	416	10
Bostäder i produktion vid periodens slut	656	485	420	251
Försäljningsgrad i produktion	92%	94%	93%	91%
Under försäljning vid periodens slut	1 557	809	862	467

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

Stockholm den 28 maj 2015

Joakim Alm

VERKSAMHETEN

Bostadsprojekt - detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder

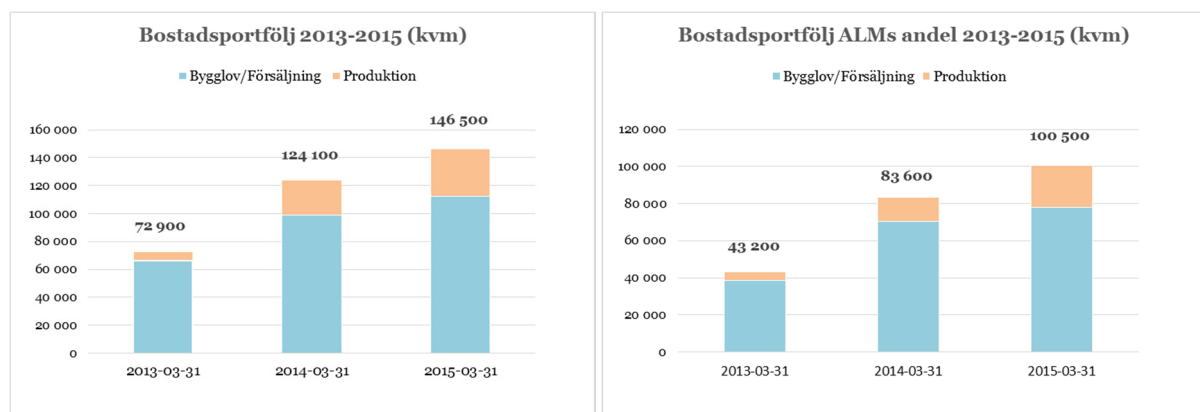
Bostadsportföljen innehöll per den 31 mars 2015, 23 (17) bostadsprojekt med byggrätter på totalt cirka 146 500 (124 100) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 100 500 (83 600) kvm. Detta motsvarar cirka 3 000 (2 000) bostäder varav ALM Equitys andel är cirka 2 000 (1 300) bostäder.

I bostadsportföljen ingår 3 projekt som är förvärvade men inte tillträdde och därmed inte redovisas i balansräkningen, totalt omfattar dessa 24 400 kvm varav ALM Equitys andel är 19 800 kvm.

Vid periodens utgång var 8 (8) av projekten under produktion, omfattande 656 (485) bostäder belägna i Stockholmsområdet och Enköping. Av dessa är 409 bostäder nyproduktion medan 247 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. ALM Equitys andel är 420 bostäder. Den totala försäljningsgraden uppgick till 92 (94) procent.

Under första kvartalet tecknades ett bindande avtal för försäljningen av samtliga 740 lägenheter i projekten Skalden och Poeten i Solna, Stockholm. Bostadsprojektet som omfattar cirka 19 800 kvm, är avsett för förvaltning (ägarandel 50 procent).

Vid utgången av första kvartalet 2015 fördelades bostadsprojekten på följande sätt:



Per 31 mars fanns 12 (20) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 40,8 (47,1) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under första kvartalet såldes 0 (2) bostäder om 0 (3,0) Mkr från ALM Equitys egna lager.

ALM Equity garanterade vid första kvartalets slut köp av 8 (27) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 34,2 (98,2) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträde.

Planprojekt - råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras

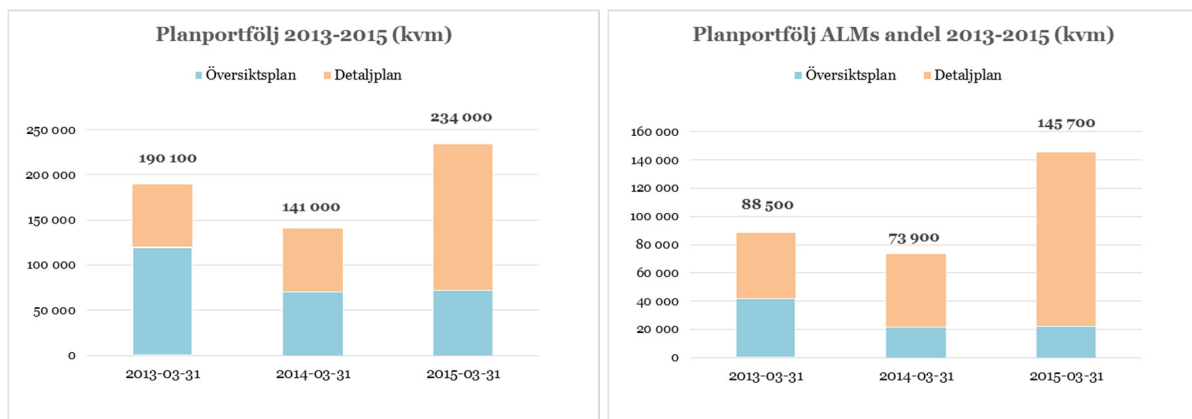
Vid periodens utgång fanns 14 (8) planprojekt i syfte att ta fram cirka 4 100 (2 100) bostäder i framförallt Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är cirka 2 700 (1 300) bostäder.

Planportföljen innehöll den 31 mars, 234 000 (141 000) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 145 700 (73 900) kvm. I dessa ingår 10 projekt som förvärvats men inte tillträtts då de antingen villkoras av att nya detaljplaner vinner laga kraft alternativt är markanvisningar, därmed redovisas dessa inte i balansräkningen. Total omfattar dessa cirka 152 000 kvm varav ALM Equitys andel är 112 000 kvm.

Planportföljen ökade genom förvärv av ett nytt planprojekt i Kista, Stockholm. Det nya projektet Kista Square Garden är villkorat att detaljplan för cirka 750 nya bostäder samt 10 000 kvm handel och service vinner laga kraft (ägarandel 100 procent).

ALM Equity erhöll en markanvisning i Aspudden, Stockholm, omfattande cirka 130 bostäder (ägarandel 100 procent).

Vid utgången av första kvartalet 2015 fördelades planprojekten med estimerade byggrätter på följande sätt:



Projektfastigheter - bebyggd fastighet med löpande verksamhet

Vid periodens utgång bestod portföljen av 19 700 (22 800) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 5 200 (7 700) kvm.

Under första kvartalet såldes fastigheterna Stake 5 och Östra Kråkhagen 3 belägna i centrala Uddevalla, innehållande totalt 17 bostäder och 2 lokaler.



EKONOMI

Resultat för perioden januari – mars 2015 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 192,9 (165,6) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 190,0 (162,1) Mkr och fastighetsförvaltning för 2,9 (3,5) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 39,9 (28,4) Mkr. Av resultatet efter finansiella poster på 32,0 (23,2) Mkr tillföll 30,3 (23,4) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till 1,7 (-0,2) Mkr. Periodens resultat innefattar successiva vinstavräkningar i 11 (11) projekt.

Balansräkningen per den 31 mars 2015

Balansomslutningen uppgick till 1 985 (1 395) Mkr, vilket är en ökning med 590 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2014. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 1 432 (832) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 719 (355) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 818,2 (571,2) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet de senaste två åren framgår under rubriken förändring eget kapital på sidan 8.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 180,1 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 mars 41 (41) procent.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 114,0 (175,8) Mkr. Kassaflödet för perioden jan-mars var 0,0 (-7,5) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinansiering är idag kortfristig. Bankräntan på låneskulderna låg per den 31 mars i spannet 1,83–4,65 procent med en genomsnittsränta på 3,37 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för perioden uppgick till 6,0 (0,1) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 33,7 (145,4) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid periodens slut till 253,6 (58,4) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 448,1 (357,9) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 98 (96) procent.

Styrelsen har beslutat att som incitamentsprogram för personalen föreslå en emission av teckningsoptioner om högst 100 000 teckningsoptioner (1 teckningsoption tecknar 1 aktie). Vid full teckning innebär emissionen en utspädning på cirka 1,0 procent av stamaktierna.



Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter första kvartalets slut byggstartades tredje och sista etapperna av projekten Stadshusparken i Vällingby Parkstad, Stockholm (ägarandel 100 procent) samt Linbanan, Enköping (ägarandel 50,2 procent). Totalt omfattar dessa etapper 83 bostäder varav ALM Equitys andel är 48 bostäder.

Bindande avtal har tecknats för 110 bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 90 bostäder.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpade principer förändrades år 2014 som en konsekvens av övergång till K-regelverken.

Övergången till K3 regelverket medförde inga väsentliga förändringar av redovisningen utöver omrubricering av minoritetsandelar och justering av uppskjuten skatt. Jämförelsesiffrorna för 2013 har omarbetats. Se vidare specifikation av Förändring av Eget Kapital sid 8.

Risker och osäkerhetsfaktorer

ALM Equitys väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i årsredovisningen 2014 på sidorna 71-73. Inga nya väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms ha tillkommit.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2015 (3 mån) jan-mar	2014 (3 mån) jan-mar	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec
Koncernen				
Nettoomsättning (Not 1)	192 930	165 625	895 702	364 496
Rörelsens kostnader	-153 045	-137 197	-726 670	-294 621
Rörelseresultat (Not 2)	39 885	28 428	169 032	69 875
Finansnetto	-8 016	-5 186	-26 181	-19 254
Resultat efter finansiella poster	31 869	23 242	142 851	50 621
Skatt**	180	-	-102	-67
Periodens resultat	32 049	23 242	142 749	50 554
<i>Resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare**	30 366	23 393	143 989	49 840
Minoritetsintresse	1 683	-151	-1 240	714
Resultat per stamaktie före/efter utspädning (kr)	2,36	1,84	12,12	4,12 *
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	8,40	8,40 *
Antalet stamaktier före/efter utspädning (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet preferensaktier (tusental)	3 046	2 176	3 046	2 176

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	2015 (3 mån) jan-mar	2014 (3 mån) jan-mar	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	190 024	162 167	881 465	348 417
Projektfastigheter	2 906	3 458	14 237	16 079
Summa	192 930	165 625	895 702	364 496

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2015 (3 mån) jan-mar	2014 (3 mån) jan-mar	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec
Bostadsutveckling	38 992	27 317	165 133	64 665
Projektfastigheter	893	1 111	3 899	5 210
Summa	39 885	28 428	169 032	69 875

* Antalet preferensaktier och utdelningen på preferensaktierna har förändrats 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	2015-03-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	809	800	995
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
Summa anläggningstillgångar	5 832	5 823	6 018
Exploateringsfastigheter	1 432 228	1 436 650	737 170
Projektfastigheter	91 892	107 597	121 112
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	40 959	24 160	49 425
Kortfristiga fordringar m.m.	299 949	288 146	226 045
Likvida medel	114 040	113 993	183 295
Summa omsättningstillgångar	1 979 068	1 970 546	1 317 047
SUMMA TILLGÅNGAR	1 984 900	1 976 369	1 323 065
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital*	818 219	803 645	551 832
Uppskjuten skatteskuld	459	639	633
Summa långfristiga skulder	459	639	633
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	718 945	736 588	313 194
Efterställda räntebärande reverslån	251 561	239 325	140 695
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	195 716	196 172	316 711
Summa kortfristiga skulder	1 166 222	1 172 085	770 600
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 984 900	1 976 369	1 323 065
Räntebärande skulder	970 506	975 913	453 889
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	2015-03-31	2014-12-31	2013-12-31
Belopp vid periodens ingång	803 645	551 832	365 346
Periodens resultat	30 366	143 989	49 985
Nyemission preferensaktier	-	90 375	146 280
Justerade emissionskostnader	-4	-	-
Justering tidigare uppskrivning	-	-7 500	-
Justeringar enligt K3**	-	-	-145
Aktieägartillskott	-	98 931	25 176
Återbetalda aktieägartillskott	-11 075	-51 340	-27 542
Aktieutdelning preferensaktier	-6 396	-21 402	-7 982
Minoritetsandel**	1 683	-1 240	714
Belopp vid periodens utgång	818 219	803 645	551 832

* I eget kapital ingår externt tillskottskapital i projektbolagen med 180,1 Mkr som återbetalas vid projektens avslut.

Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.

** Justeringar i samband med övergång till K3-reglerna genomfördes 2014 - minoritetsintressen flyttades till eget kapital och förändring av uppskjuten skatt togs i beaktning.



KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2015 (3 mån) jan-mar	2014 (3 mån) jan-mar	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec
Koncernen				
Resultat efter skatt	30 366	23 393	143 989	49 840
Ej kassapåverkande poster	1 683	- 151	- 1 234	858
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	32 049	23 242	142 755	50 698
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	4 422	- 94 856	- 706 980	- 237 923
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	- 16 799	2 215	25 265	20 318
Övrig förändring i rörelsekapital	- 2 954	24 454	- 190 119	128 774
Kassaflöde från löpande verksamhet	16 718	- 44 945	-729 079	- 38 133
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	- 9	62	195	- 867
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 9	62	195	- 867
Nyemission	-	-	89 961	146 280
Upptagna/lösta lån	- 16 662	37 375	569 621	- 19 755
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 16 662	37 375	659 582	126 525
Periodens kassaflöde	47	- 7 508	- 69 302	87 525
Likvida medel vid periodens början	113 993	183 295	183 295	95 770
Likvida medel vid periodens slut	114 040	175 787	113 993	183 295

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Koncernen				
Rörelsemarginal (%)	21	17	19	19
Avkastning på eget kapital (%)	31	15	31	16
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	23	13	18	14
Soliditet (%)	41	41	41	42
Andel riskbärande kapital (%)	54	51	53	52
Eget kapital per stamaktie* (kr)	44,59	30,53	42,52	28,24
Eget kapital per prefensaktie (kr)	120,00	120,00	122,10	122,10
Belåningsgrad (%)	62	49	62	50
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,2	4,4	3,8	2,9
Försäljningsgrad i produktion (%)	92	94	84	93
Antal sålda bostäder (brutto)	807	18	202	464
ALM Equitys andel sålda bostäder	416	10	168	247
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	0	0	286	464
ALM Equitys andel produktionstartade bostäder	0	0	217	242
Antal bostäder i produktion (brutto)	656	485	741	485
ALM Equitys andel bostäder i produktion	420	251	454	247
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	146 500	124 100	155 200	124 100
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	100 500	83 600	104 000	83 600
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	234 000	141 000	182 000	141 000
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	145 700	73 900	93 700	73 900
Projektfastigheter total area (kvm)	19 800	22 800	21 400	22 800
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	5 300	7 700	6 300	7 700

*Eget kapital per stamaktie är justerad med minoritetsandel 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 28 maj 2015
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:

25 augusti 2015	Delårsrapport januari-juni 2015
25 november 2015	Delårsrapport januari-september 2015
26 februari 2016	Bokslutskommuniké 2015