ALM Equity AB (publ): Halvårsrapport januari – juni 2014

Stockholm 2014-08-27

Januari – juni 2014

- Omsättningen uppgick till 384,1 (154,7) Mkr.
- Resultatet uppgick till 67,6 (33,5) Mkr, motsvarande 4,73 (1,83) kr per stamaktie.
- Under perioden såldes 124 (182) bostäder i projekt till ett värde av 388,0 (362,0) Mkr, varav ALM Equitys andel var 103 (102) bostäder till ett värde av 265,0 (180,0) Mkr.

April – juni 2014

- Omsättningen uppgick till 218,5 (41,6) Mkr.
- Resultatet uppgick till 33,9 (-1,0) Mkr, motsvarande 2,88 (-0,26) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 658,8 (363,7) Mkr, motsvarande 37,18 (25,72) kr per stamaktie och 126,30 (126,30) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 30 juni till 105,1 (95,9) Mkr.
- Under perioden såldes 106 (118) bostäder i projekt till ett värde av 303,5 (224,8) Mkr, varav ALM Equitys andel var 93 (64) bostäder till ett värde av 225,7 (109,7) Mkr.
- Förvärv av fastigheterna Skalden 1 och Poeten 1, Solna (ägarandel 50 procent) med en byggrätt om cirka 19 200 kvm.
- Förvärv av fastigheten Jakob Mindre 5, Stockholm (ägarandel 100 procent) med en estimerad byggrätt om cirka 2 500 kvm efter genomförd detaljplaneändring.
- Byggstart av etapp 2 i projekt Brf Slottsallén, Bromma, (ägarandel 42,5 procent), bestående av totalt 73 rad- och atriumhus, varav 25 ingår i denna etapp.

Mkr	apr-jun 2014	apr-jun 2013	jan-jun 2014	jan-jun 2013
Nettoomsättning	218,5	41,6	384,1	154,7
Rörelseresultat	39,1	5,8	67,6	33,5
Periodens resultat	33,9	-1,0	57,3	22,0
Resultat per stamaktie (kr)	2,88	-0,26	4,73	1,83
Eget kapital per stamaktie (kr)	37,18	25,72	37,18	25,72
Avkastning eget kapital	30,8 %	neg.	28,6 %	28,9 %

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Förvärv av fastigheten Kranen 19, Sundbyberg (ägarandel 50 procent) med en byggrätt om cirka 7 700 kvm. Finansiering har skett via en riktad nyemission av 273 000 preferensaktier till säljaren, motsvarande 32,8 Mkr.
- Byggstart av projektet Brf Mälarutsikten, Hässelby Strand, (ägarandel 100 procent), bestående av 127 lägenheter och en lokal om 1 200 kvm.
- Byggstart av etapp 1 i projektet Stadshusparken, Vällingby, (ägarandel 100 procent), bestående av 15 radhus.
- Byggstart av etapp 3 i projekt Brf Slottsallén, Bromma, (ägarandel 42,5 procent). bestående av totalt 73 rad- och atriumhus, varav 26 ingår i denna etapp.
- 18 bostäder har sålts i projekt till ett värde av 62,5 Mkr, varav ALM Equitys andel var 15 bostäder till ett värde av 43,0 Mkr.

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

VD har ordet

Andra kvartalet har visat en fortsatt positiv utveckling på de marknader där vi verkar, framförallt i Stockholm där huvuddelen av våra projekt finns till försäljning. Vid periodens utgång hade vi sammanlagt projekt innehållande cirka 1 500 bostäder till försäljning varav 489 var i produktion. Efter kvartalets utgång har den positiva försäljningstrenden bidragit till att ytterligare 168 bostäder kunnat byggstartas, vilket innebär att vi nu totalt har rekordhöga 657 bostäder i produktion. Målsättningen är att ha så stor andel av portföljen i produktion som möjligt och om rådande försäljningstrend håller i sig kommer vi att byggstarta fler projekt under andra halvåret.

Efter de senaste förvärven av projekten i Solna och Sundbyberg uppgår den totala bostadsportföljen till cirka 2 750 bostäder, att jämföras med cirka 2 000 bostäder vid utgången av första kvartalet.

Planportföljen har utvecklats väl under året och innehåller nu tre projekt med cirka 200 bostäder som har antagna men överklagade detaljplaner. Vi bedömer att merparten av dessa kommer att kunna flyttas in i bostadsportföljen under året. Planportföljen som utökades under andra kvartalet genom förvärv av ett planprojekt i bästa läget i Kungsträdgården i Stockholm, består nu av cirka 2 100 bostäder.

Under det senaste kvartalet börjar resultatet av de senaste årens expansion bli synligt i rapportsiffrorna. Med ett fortsatt gott marknadsklimat kommer omsättningshastigheten på lagret av byggrätter att öka, samtidigt som färdigställda projekt stärker vår finansiella ställning. I kombination med en bedömt stabil och växande huvudmarknad, kommer tillväxten att tillta ytterligare framöver.

Under det andra kvartalet uppgick omsättningen till 218,5 (41,6) Mkr, och resultatet till 33,9 (-1,0) Mkr. 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 planportföljen på lång sikt. Koncernens likvida medel uppgick vid rapportperiodens slut till 105,1 (95,9) Mkr.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	apr-jun 2014	apr-jun 2013	apr-jun 2014	apr-jun 2013
Byggrätter	2 642	1 148	1 629	668
Startad produktion	25	85	11	34
Sålda bostäder	106	118	93	64
Bostäder i produktion vid periodens slut	489	124	253	52
Försäljningsgrad i produktion	93 %	86 %	91 %	85 %
Under försäljning vid periodens slut	1 485	547	804	372

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 27 augusti
Joakim Alm

VERKSAMHETEN

Bostadsprojekt - *detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder*

Vid periodens utgång var 7 (3) projekt under produktion, omfattande 489 bostäder belägna i Stockholmsområdet, Uppsala och Enköping. Av dessa är 155 bostäder i nyproduktion och 334 bostäder under ombyggnation av befintliga byggnader. ALM Equitys andel är 252 bostäder. Den totala försäljningsgraden uppgick till goda 93 (90) procent.

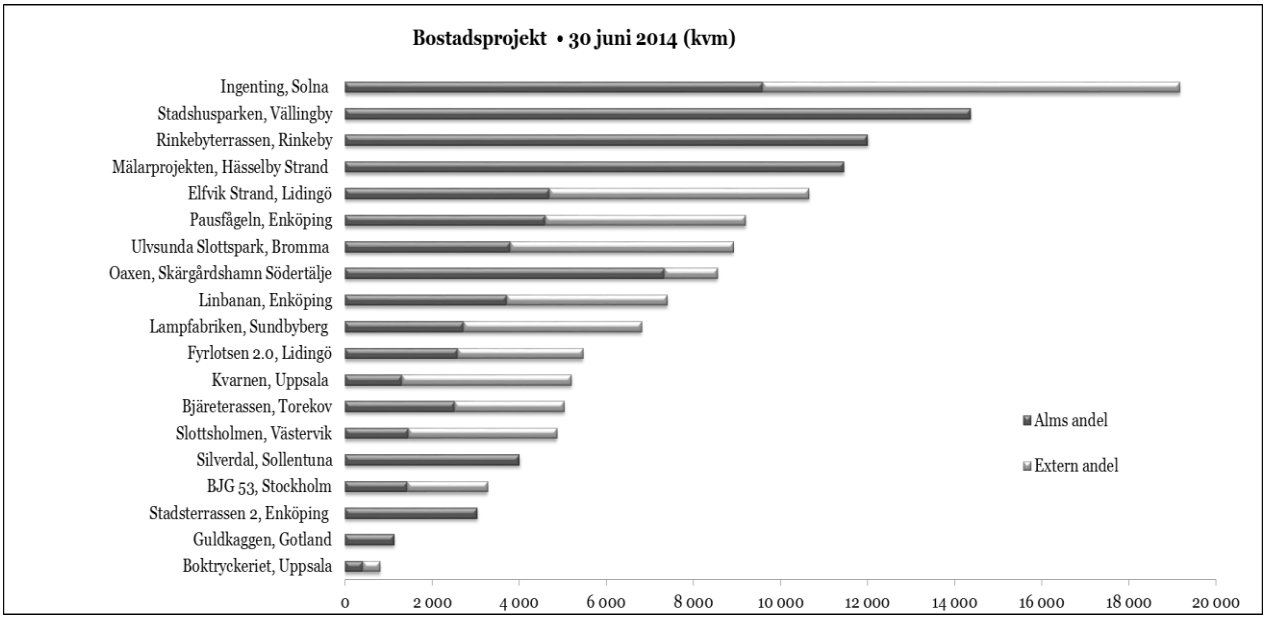
Byggrättsportföljen innehöll per den 30 juni 2014, 27 (22) bostadsprojekt med möjliga byggrätter på totalt cirka 141 300 (69 800) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 92 300 (40 200) kvm.

Under andra kvartalet färdigställdes 21 bostäder i projektet Kevinge Strand i Danderyd (ägarandel 45 procent) och kunderna tillträdde sina nya bostäder. Projektportföljen minskade därmed med 2 000 kvm.

Projektportföljen ökade genom förvärv av projektet Ingenting innehållande fastigheterna Skalden 1 och Poeten 1 i Solna (ägarandel 50 procent) med en byggrätt om cirka 19 200 kvm.

Den andra etappen av projektet Brf Slottsallén, Bromma, (ägarandel 42,5 procent) byggstartades under perioden. Projektet består av totalt 73 rad- och atriumhus, varav 25 ingår i denna etapp.

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



Per 30 juni fanns 16 (33) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 47,5 (67,8) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under andra kvartalet såldes 5 bostäder om 14,2 Mkr från ALM Equitys egna lager och efter periodens slut ytterligare 2 bostäder om 7,1 Mkr.

ALM Equity garanterade vid andra kvartalets slut köp av 24 (18) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 82,7 (62,0) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträde.

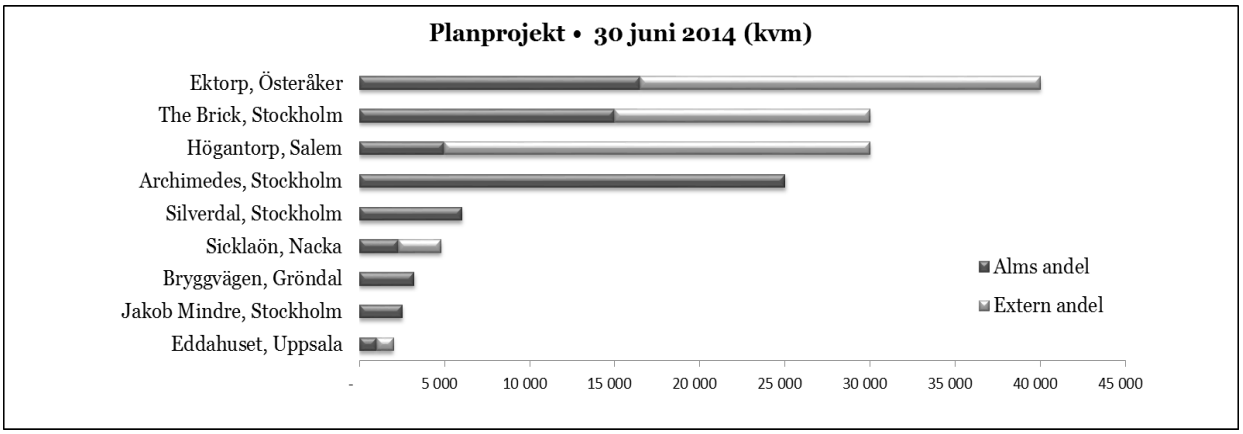
Planprojekt - *råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras*

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

Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Jakob Mindre 5 i centrala Stockholm (ägarandel 100 procent), med en estimerad byggrätt om cirka 2 500 kvm efter genomförd detaljplaneändring. Tillträde sker när den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

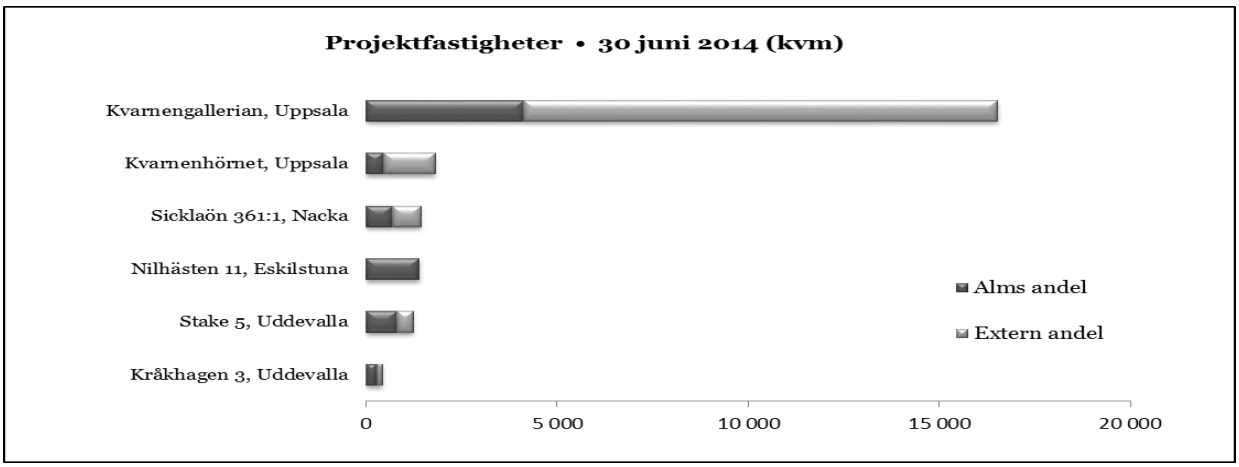
Planportföljen innehöll den 30 juni 2014, 143 500 (190 100) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 76 400 (68 700) kvm.

Vid utgången av andra 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 andra kvartalet 2014 fördelades på följande sätt:



EKONOMI

Resultat för perioden april – juni 2014 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 218,5 (41,6) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 214,9 (37,3) Mkr och fastighetsförvaltning för 3,6 (4,3) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 39,1 (5,8) Mkr. Av resultatet efter finansiella poster på 33,8 (0,4) Mkr tillföll 33,9 (-1,0) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,1 (1,4) Mkr. Periodens resultat innefattar successiva vinstavräkningar i 11 (3) projekt.

Resultat för perioden januari – juni 2014 (6 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 384,1 (154,7) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 377,0 (146,5) Mkr och fastighetsförvaltning för 7,1 (8,2) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 67,6 (33,5) Mkr. Av resultatet efter finansiella poster på 57,0 (23,2) Mkr tillföll 57,3 (22,0) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,3 (1,2) Mkr. Periodens resultat innefattar successiva vinstavräkningar i 13 (3) projekt. I jämförelseresultatet för 2013 ingick försäljning av projekt med 21,0 Mkr.

Balansräkningen per den 30 juni 2014

Balansomslutningen uppgick till 1 497 (981) Mkr, vilket är en ökning med 516 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2013. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 1 029 (466) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 480 (275) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 659 (363) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet de senaste två åren framgår under rubriken förändring eget kapital på sidan 8.

Vid bolagstämman i maj beslutades i enlighet med styrelsens förslag att utdela en preferensaktie per 200 stamaktier, vilket motsvarade ett värde av cirka 0,60 (0,60) kr per stamaktie. Dessutom beslutades att på preferensaktierna utdela 2,10 (2,10) kr/aktie som utbetalas kvartalsvis.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 162,7 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 30 juni 44 (37) procent.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 105,1 (95,9) Mkr. Kassaflödet för perioden apr-jun var -70,6 (17,2) Mkr, vilket beror på slutregleringen av förvärvet av projektet Stadshusparken i Råcksta som innebar ett utflöde av cirka 77 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 30 juni i spannet 2,20–4,65 procent med en genomsnittsränta på 3,69 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för perioden uppgick till 14,1 (60,1) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 63,1 (63,9) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid periodens slut till 113,9 (34,8) Mkr. Ökningen av garantier beror på säkerställande av byggfinansiering i produktionsstartade projekt. Det egna kapitalet uppgick till 366, (218,0) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 98 (90) procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Förvärv av del av fastigheten Kranen 19 i Sundbyberg (ägarandel 50 procent) med en byggrätt om cirka 7 500 kvm bostäder och 200 kvm lokaler. Finansieringen av köpet säkerställdes genom en riktad nyemission av 273 000 preferensaktier till säljaren, motsvarande 32,8 Mkr. Avsikten med projektet är att skapa cirka 100 bostäder mitt i centrala Sundbyberg.

Byggstart av projektet Brf Mälarutsikten i Hässelby Strand, (ägarandel 100 procent), bestående av 127 lägenheter och en lokal om 1 200 kvm som ska uppföras i ett 18-våningshus i Hässelby Strands centrum. Projektet är det första av två delprojekt i detta område.

Byggstart av första etappen i projektet Stadshusparken, Vällingby, (ägarandel 100 procent). Denna etapp består av 15 radhus som ska uppföras i engelsk stadsradhusstil.

Byggstart av etapp 3 i projekt Brf Slottsallén, Bromma, (ägarandel 42,5 procent). Projektet består av totalt 73 rad- och atriumhus, varav 26 ingår i denna etapp.

18 bostäder har sålts i projekt till ett värde av 62,5 Mkr, varav ALM Equitys andel var 15 bostäder till ett värde av 43,0 Mkr.

Delar av fastigheten Högantorp 3:8 har styckats av och sålts ur planportföljen för 20,8 mkr varav ALM Equitys andel av 3,3 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

Koncernen	**2014 (3 mån) apr-jun**	**2013 (3 mån) apr-jun**	**2014 (6 mån) jan-jun**	**2013 (6 mån) jan-jun**	**2013 (12 mån) jan-dec**	**2012 (12 mån) jan-dec**
Nettoomsättning (Not 1)	218 454	41 635	384 079	154 698	364 496	417 727
Rörelsens kostnader	-179 309	-35 856	-316 503	-121 229	-294 621	-351 273
Rörelseresultat (Not 2)	**39 145**	**5 779**	**67 576**	**33 469**	**69 875**	**66 454**
Finansnetto	-5 374	-5 345	-10 561	-10 262	-19 254	-17 765
Resultat efter finansiella poster	**33 771**	**434**	**57 015**	**23 207**	**50 621**	**48 689**
Skatt	-	-	-	-	78	-966
Minoritetens andel av resultatet	153	-1 404	304	-1 167	-714	1 443
Periodens resultat	**33 924**	**-970**	**57 319**	**22 040**	**49 985**	**49 166**
Resultat per stamaktie före/efter utspädning (kr)	2,88	-0,26	4,73	1,83	4,14 *	4,34
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2.10	4,20	4,20	8,40 *	5,00
Antalet stamaktier före/efter utspädning (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet preferensaktier (tusental)	2 227	812	2 227	812	2 176	1 015

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	**2014 (3 mån) apr-jun**	**2013 (3 mån) apr-jun**	**2014 (6 mån) jan-jun**	**2013 (6 mån) jan-jun**	**2013 (12 mån) jan-dec**	**2012 (12 mån) jan-dec**
Bostadsutveckling	214 866	37 374	377 033	146 488	348 417	401 181
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	3 588	4 261	7 046	8 210	16 079	16 546
Summa	**218 454**	**41 635**	**384 079**	**154 698**	**364 496**	**417 727**

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	**2014 (3 mån) apr-jun**	**2013 (3 mån) apr-jun**	**2014 (6 mån) jan-jun**	**2013 (6 mån) jan-jun**	**2013 (12 mån) jan-dec**	**2012 (12 mån) jan-dec**
Bostadsutveckling	37 931	3 836	65 251	30 016	64 665	60 524
Fastighetsförvaltning (projektfastigheter)	1 214	1 943	2 325	3 453	5 210	5 930
Summa	**39 145**	**5 779**	**67 576**	**33 469**	**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	**2014-06-30**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	872	995	128
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
Summa anläggningstillgångar	**5 895**	**6 018**	**5 151**
Exploateringsfastigheter	1 028 515	737 170	481 255
Projektfastigheter	121 423	121 112	136 106
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	47 571	49 425	69 743
Kortfristiga fordringar m.m.	188 792	226 045	148 084
Likvida medel	105 139	183 295	95 770
Summa omsättningstillgångar	**1 491 440**	**1 317 047**	**930 958**
SUMMA TILLGÅNGAR	1 497 335	1 323 065	936 109
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**658 806**	**556 327**	**370 410**
Minoritetens andel	**-4 166**	**-3 862**	**-4 575**
Uppskjuten skatteskuld	0	0	126
Summa långfristiga skulder	**0**	**0**	**126**
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	480 207	313 194	325 471
Efterställda räntebärande reverslån	200 345	140 695	145 681
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	162 143	316 711	98 996
Summa kortfristiga skulder	**842 695**	**770 600**	**570 148**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 497 335	1 323 065	936 109
Räntebärande skulder	680 552	453 889	471 152

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	**2014-06-30**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Belopp vid periodens ingång	556 327	370 410	323 040
Periodens resultat	57 317	49 985	49 166
Nyemission preferensaktier	-	146 280	-
Aktieägartillskott	70 000	25 176	7 343
Återbetalda aktieägartillskott	-15 591	-27 542	-
Aktieutdelning preferensaktier	-9 247	-7 982	-5 077
Aktieutdelning stamaktier	-	-	-4 062
Belopp vid periodens utgång*	658 806	556 327	370 410

** I eget kapital ingår externt tillskottskapital i projektbolagen med 162,7 Mkr som återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.*

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2014 (3 mån) apr-jun	2013 (3 mån) apr-jun	2014 (6 mån) jan-jun	2013 (6 mån) jan-jun	2013 (12 mån) jan-dec	2012 (12 mån) jan-dec
Resultat efter skatt	33 925	- 970	57 317	22 040	49 984	49 166
Ej kassapåverkande poster	- 153	1 405	- 304	1 168	714	- 1 076
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**33 772**	**435**	**57 013**	**23 208**	**50 698**	**48 090**
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	- 196 489	77 518	- 291 345	18 980	- 237 923	53 003
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	- 361	- 7 758	1 854	1 915	20 318	- 55 934
Övrig förändring i rörelsekapital	- 151 326	6 502	- 126 873	- 19 459	128 774	- 96 205
Kassaflöde från löpande verksamhet	**- 314 404**	**76 697**	**- 359 351**	**24 644**	**- 38 133**	**-51 046**
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	61	80	123	- 1 009	- 867	1 014
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**61**	**80**	**123**	**- 1 009**	**- 867**	**1 014**
Nyemission	-	-	-	-	146 280	-
Upptagna/lösta lån	243 695	- 59 530	281 072	- 23 460	- 19 755	67 352
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**243 695**	**-59 530**	**281 072**	**-23 460**	**126 525**	**67 352**
Periodens kassaflöde	**- 70 648**	**17 247**	**- 78 156**	**175**	**87 525**	**17 320**
Likvida medel vid periodens början	175 787	78 698	183 295	95 770	95 770	78 449
Likvida medel vid periodens slut	105 139	95 945	105 139	95 945	183 295	95 770

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2014 apr-jun	2013 apr-jun	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec	2012 jan-dec
Rörelsemarginal (%)	18	14	18	22	19	16
Avkastning på eget kapital (%)	22	16	22	16	16	17
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	14	9	14	9	14	9
Soliditet (%)	44	37	44	37	42	40
Andel riskbärande kapital (%)	57	57	57	57	52	55
Eget kapital per stamaktie (kr)	37,18	25,72	37,18	25,72	28,62	25,98
Eget kapital per prefensaktie (kr)	126,30	126,30	126,30	126,30	122,10	105,00
Belåningsgrad (%)	57	72	57	72	50	69
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,9	1,1	5,9	3,8	2,9	4,2
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	25	85	25	85	464	85
Antal sålda bostäder (brutto)	106	118	124	156	464	73
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	141 300	69 800	141 300	69 800	124 100	65 500
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	92 300	40 200	92 300	40 200	83 600	35 700
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	143 500	142 100	141 000	142 100	141 000	165 100
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	76 400	68 700	73 900	68 700	73 900	63 500
Projektfastigheter total area (kvm)	22 800	23 500	22 800	23 500	22 800	25 000
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	7 700	8 000	7 700	8 000	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 tolvmånaders 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 tolvmånaders 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 27 augusti 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:

20 november 2014	Delårsrapport januari-september
26 februari 2015	Bokslutskommuniké 2014