ALM Equity AB (publ): Halvårsrapport januari – juni 2015

Stockholm 2015-08-25

Januari – juni 2015

- Omsättningen uppgick till 404,3 (384,1) Mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 82,7 (67,6) Mkr.
- Resultatet uppgick till 66,6 (57,0) Mkr, motsvarande 5,08 (4,73) kr per stamaktie.
- Under perioden såldes 996 (124) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 569 (103) bostäder.

April – juni 2015

- Omsättningen uppgick till 211,3 (218,5) Mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 42,8 (39,1) Mkr.
- Resultatet uppgick till 34,5 (33,8) Mkr, motsvarande 2,72 (2,88) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 827,3 (658,8) Mkr, motsvarande 44,28 (37,18) kr per stamaktie och 126,30 (126,30) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 30 juni till 119,4 (105,1) Mkr.
- Under perioden såldes 189 (106) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 153 (93) bostäder.
- Byggstart av totalt 83 bostäder varav ALM Equitys andel är 48 bostäder.

Mkr	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun
Nettoomsättning	211,3	218,5	404,3	384,1
Rörelseresultat	42,8	39,1	82,7	67,6
Periodens resultat	34,5	33,8	66,6	57,0
Resultat per stamaktie (kr)	2,72	2,88	5,08	4,73
Eget kapital per stamaktie (kr)	44,28	37,18	44,28	37,18
Avkastning eget kapital	24,7%	30,8%	16,2%	28,6%

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Förvärv av planprojekt med en tomtarea om cirka 3 300 kvm i Bagarmossen, Stockholm.
- En riktad nyemission av 280 000 preferensaktier genomfördes, innebärande ett nettotillskott på cirka 30 Mkr.

VD har ordet

Under kvartalet omsatte vi 211,3 (218,5) Mkr med ett resultat efter skatt på 34,5 (33,8) Mkr. Siffrorna är i stort sett oförändrade jämfört med föregående år men egentligen har vi idag en helt annan position, vilket kan vara svårt att se i enskilda kvartalsresultat. För att få en mer rättvisande bild bör hänsyn tas till utvecklingen av vår bostadsportfölj på kort och medellång sikt, samt av planportföljen på lång sikt. På dessa punkter står vi starkare än någonsin.

Under andra kvartalet sålde vi 189 lägenheter för drygt 500 Mkr. Det är en bra försäljning för ALM Equity och en indikation på att bostadsmarknaden alltjämt är mycket stark. Bostadsbyggandet har ökat betydligt men trots det pekar fakta mot att det kommer ta minst 10 år att bygga bort den underliggande bostadsbristen där efterfrågan ökar på grund av låga räntor och stor inflyttning till storstadsregionerna.

Samtidigt är bostadsmarknaden väldigt lokal. Många kunder, speciellt barnfamiljer, drar sig för att flytta till nya områden med nya skolor och förskolor när dom redan är etablerade i ett visst område. Trögrörligheten gör att vi ser tydliga lokala matchningsproblem mellan utbud och efterfrågan. Detta innebär en tillväxtpotential för ALM Equity där vi på utvalda lokala marknader i Stockholm kan hjälpa till att möta den växande efterfrågan på nyttobostäder i bra kommunikationslägen. Fler förvärv av sådana byggrätter är en del av vår strategi för att långsiktigt fortsätta växa. Ett exempel är sommarens förvärv i Bagarmossen där vi planerar att konvertera en kontors- och industrifastighet till bostäder för unga vuxna. Förvärvet finansierades genom en riktad emission av preferensaktier på cirka 30 Mkr.

Det som generellt begränsar utbudet av nya bostäder som når marknaden i dagsläget är att byggherrarna inte får fram tillräckligt med byggrätter. Det stora hindret är långa och krångliga detaljplaneprocesser. På kort sikt är det här gynnsamt för aktörer som ALM Equity med långt förädlade byggrätter som snabbt kan bli till bostäder som når slutkunderna. Samtidigt tar även bygglovsprocesserna tid på grund av resursbrist i många kommuner.

Vid utgången av det andra kvartalet hade ALM Equity 2 121 (1 485) bostäder under försäljning. I sju av de säljstartade projekten, omfattande cirka 1 000 bostäder, är försäljningsgraden så hög att byggstart kan ske så snart bygglov beviljas. En illustration av läget visar att om vi idag hade bygglov på dessa så skulle ALM Equity vid årsskiftet ha cirka 1 400 bostäder under produktion, vilket är nära dubbelt upp mot vår tidigare rekordnivå.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	Apr-maj 2015	Apr-maj 2014	Apr-maj 2015	Apr-maj 2014
Byggrätter inklusive planportföljen	7 102	4 767	4 660	2947
Startad produktion	83	25	48	11
Sålda bostäder	189	106	153	93
Bostäder i produktion vid periodens slut	565	489	359	253
Försäljningsgrad i produktion	85%	93%	87%	91%
Under försäljning vid periodens slut	2 121	1485	1217	804

Vår målsättning just nu är att så snabbt som möjligt skapa färdiga byggrätter av en så stor andel av planportföljen som möjligt samtidigt som bostadsportföljen sätts i produktion. Nuvarande projektportfölj är en betryggande bas eftersom den med nuvarande omsättning täcker 12 års verksamhet. Samtidigt har vi resurser för tillväxt och en skalbar affärsmodell som ger utrymme för ytterligare expansion.

Stockholm den 25 augusti 2015

Joakim Alm

VERKSAMHETEN

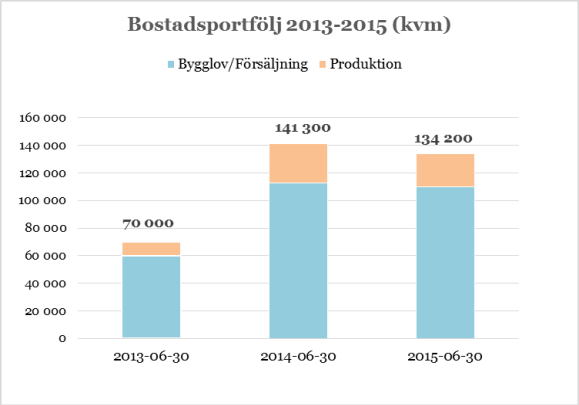
Bostadsprojekt - *detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder*

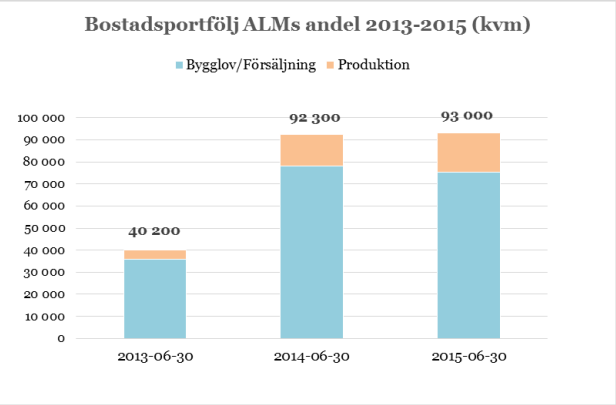
Bostadsportföljen innehöll per den 30 juni 2015, 21 (27) bostadsprojekt med byggrätter på totalt cirka 134 200 (141 300) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 93 000 (92 300) kvm. Detta motsvarar cirka 2 900 (2 600) bostäder varav ALM Equitys andel är cirka 1 900 (1 600) bostäder. Här ingår 24 400 kvm varav ALM Equitys andel är 19 800 kvm som är förvärvade men inte tillträdda och därmed inte redovisas i balansräkningen.

Under andra kvartalet färdigställdes 3 bostadsprojekt och två etapper av ett projekt. Totalt tillträddes 175 bostäder varav ALM Equitys andel var 109 bostäder. Bostadsportföljen minskade med 13 300 kvm varav ALM Equitys andel var 7 600 kvm.

Vid periodens utgång var 6 (7) av projekten under produktion, omfattande 565 (489) bostäder belägna i Stockholmsområdet och Enköping. Av dessa är 384 bostäder nyproduktion medan 228 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. ALM Equitys andel är 359 bostäder. Den totala försäljningsgraden uppgick till 86 (93) procent.

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





Per 30 juni fanns 14 (16) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 48,5 (47,5) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under andra kvartalet såldes 2 (5) bostäder om 3,5 (14,2) Mkr från ALM Equitys egna lager.

ALM Equity garanterade vid andra kvartalets slut köp av 72 (24) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 41,1 (82,7) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträde.

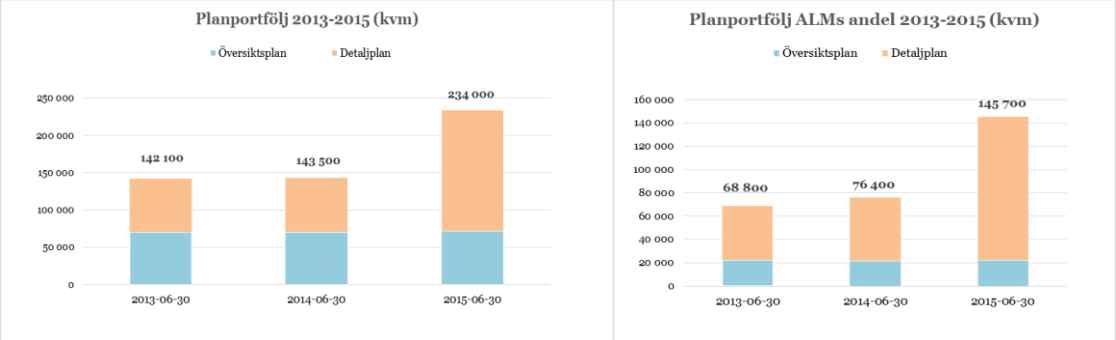
Planprojekt - *råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras*

Vid periodens utgång fanns 14 (9) planprojekt i syfte att ta fram cirka 4 200 (2 100) bostäder i framförallt Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är cirka 2 700 (1 300) bostäder.

Under andra kvartalet såldes Stadsfjället, Uddevalla, ett markområde omfattande 74 900 kvm som idag ligger utanför planlagt område. ALM Equitys ägarandel var 64 procent.

Planportföljen innehöll den 30 juni, 234 000 (143 500) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 145 700 (76 400) kvm. Här ingår cirka 152 000 kvm varav ALM Equitys andel är 112 000 kvm 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.

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



Projektfastigheter - *bebyggd fastighet med löpande verksamhet*

Vid periodens utgång bestod portföljen av 19 800 (22 800) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 5 300 (7 700) kvm.

EKONOMI

Resultat för perioden januari – juni 2015 (6 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 404,3 (384,1) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 398,8 (377,0) Mkr och fastighetsförvaltning för 5,4 (7,1) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 82,7 (67,6) Mkr. Av resultatet efter skatt 66,6 (57,0) Mkr tillföll 64,6 (57,3) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till 2,0 (-0,3) Mkr.

Resultat för perioden april – juni 2015 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 211,3 (218,5) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 208,8 (214,9) Mkr och fastighetsförvaltning för 2,5 (3,6) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 42,8 (39,1) Mkr. Av resultatet efter skatt på 34,5 (33,8) Mkr tillföll 34,2 (33,9) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till 0,3 (-0,1) Mkr.

Balansräkningen per den 30 juni 2015

Balansomslutningen uppgick till 1 840 (1 497) Mkr, vilket är en ökning med 343 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2014. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 1 244 (1 029) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 540 (480) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 827,3 (659) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet de senaste två åren framgår under rubriken förändring eget kapital på sidan 8.

I samband med årsstämman beslutades om emission av högst 100 000 teckningsoptioner avsedda för incitamentsprogram för anställda i koncernen. Programmet har tagits emot väl av de anställda varav 83 procent har tecknat.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 160,5 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 30 juni 45 (44) procent.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 119,4 (105,1) Mkr. Kassaflödet för perioden april-juni var 5,4 (-70,6) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinansiering är idag kortfristig. Bankräntan på låneskulderna låg per den 30 juni i spannet 1,50–4,64 procent med en genomsnittsränta på 3,13 procent.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för perioden uppgick till 63,8 (14,1) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 53,9 (63,1) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid periodens slut till 227,7 (113,9) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 500,4 (366,0) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 97 (98) procent.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter andra kvartalets slut förvärvades ett planprojekt med en tomtarea om 3 300 kvm i Bagarmossen, Stockholm. Tomträtten Jämlikheten 2 förvärvas med en uthyrningsbar area om 2 550 kvm. ALM Equitys ägarandel är 100 procent.

En riktad nyemission av 280 000 preferensaktier har genomförts vilket tillfört ALM Equitys kassa cirka 30 Mkr. Emissionen skedde till marknadsmässiga villkor och i syfte att finansiera kommande tillträde av projekt.

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

Koncernen	**2015 (3 mån) apr-jun**	**2014 (3 mån) apr-jun**	**2015 (6 mån) jan-jun**	**2014 (6 mån) jan-jun**	**2014 (12 mån) jan-dec**	**2013 (12 mån) jan-dec**
Nettoomsättning (Not 1)	211 327	218 454	404 257	384 079	895 702	364 496
Rörelsens kostnader	-168 493	-179 309	-321 538	-316 503	-726 670	-294 621
Rörelseresultat (Not 2)	**42 834**	**39 145**	**82 719**	**67 576**	**169 032**	**69 875**
Finansnetto	-8 278	-5 374	-16 294	-10 561	-26 181	-19 254
Resultat efter finansiella poster	**34 556**	**33 771**	**66 425**	**57 015**	**142 851**	**50 621**
Skatt**	-33	-	147	-	-102	-67
Periodens resultat	**34 523**	**33 771**	**66 572**	**57 015**	**142 749**	**50 554**
Resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare**	34 249	33 924	64 615	57 319	143 989	49 840
Minoritetsintresse	274	-153	1 957	-304	-1 240	714
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	2,72	2,88	5,08	4,73	12,12	4,12
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	2,70	2,88	5,03	4,73	12,12	4,12
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	4,20	4,20	8,40	8,40
Antalet stamaktier före utspädning (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet stamaktier efter utspädning (tusental)	10 255	10 155	10 255	10 155	10 155	10 155
Antalet preferensaktier (tusental)	3 147	2 227	3 147	2 227	3 046	2 176

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	**2015 (3 mån) apr-jun**	**2014 (3 mån) apr-jun**	**2015 (6 mån) jan-jun**	**2014 (6 mån) jan-jun**	**2014 (12 mån) jan-dec**	**2013 (12 mån) jan-dec**
Bostadsutveckling	208 841	214 866	398 865	377 033	881 465	348 417
Projektfastigheter	2 486	3 588	5 392	7 046	14 237	16 079
Summa	**211 327**	**218 454**	**404 257**	**384 079**	**895 702**	**364 496**

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	**2015 (3 mån) apr-jun**	**2014 (3 mån) apr-jun**	**2015 (6 mån) jan-jun**	**2014 (6 mån) jan-jun**	**2014 (12 mån) jan-dec**	**2013 (12 mån) jan-dec**
Bostadsutveckling	41 902	37 931	82 355	65 251	165 133	64 665
Projektfastigheter	933	1 214	1 826	2 325	3 899	5 210
Summa	**42 835**	**39 145**	**84 181**	**67 576**	**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	**2015-06-30**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	740	800	995
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
Summa anläggningstillgångar	**5 763**	**5 823**	**6 018**
Exploateringsfastigheter	1 243 946	1 436 650	737 170
Projektfastigheter	91 949	107 597	121 112
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	48 623	24 160	49 425
Kortfristiga fordringar m.m.	330 131	288 146	226 045
Likvida medel	119 428	113 993	183 295
Summa omsättningstillgångar	**1 834 077**	**1 970 546**	**1 317 047**
SUMMA TILLGÅNGAR	1 839 840	1 976 369	1 323 065
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital*	**827 287**	**803 645**	**551 832**
Uppskjuten skatteskuld	492	639	633
Summa långfristiga skulder	**492**	**639**	**633**
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	540 236	736 588	313 194
Efterställda räntebärande reverslån	253 642	239 325	140 695
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	218 183	196 172	316 711
Summa kortfristiga skulder	**1 012 061**	**1 172 085**	**770 600**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 839 840	1 976 369	1 323 065
Räntebärande skulder	793 878	975 913	453 889
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	**2015-06-30**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Belopp vid periodens ingång	803 645	551 832	365 346
Periodens resultat	64 615	143 989	49 985
Nyemission preferensaktier	-	90 375	146 280
Justerade emissionskostnader	-127	-	-
Justering tidigare uppskrivning	-	-7 500	-
Justeringar enligt K3**	-	-	-145
Teckningsoptioner	1 260	-	-
Aktieägartillskott	-	98 931	25 176
Återbetalt tillskottskapital	-30 675	-51 340	-27 542
Aktieutdelning preferensaktier	-13 005	-21 402	-7 982
Minoritetsandel**	1 574	-1 240	714
Belopp vid periodens utgång	827 287	803 645	551 832

** I eget kapital ingår externt tillskottskapital i projektbolagen med 160,5 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 - minioritetsintressen flyttades till eget kapital och förändring av uppskjuten skatt togs i beaktning.*

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2015 (3 mån) apr-jun	2014 (3 mån) apr-jun	2015 (6 mån) jan-jun	2014 (6 mån) jan-jun	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec
Resultat efter skatt	34 249	33 925	64 615	57 317	143 989	49 840
Ej kassapåverkande poster	- 109	- 153	1 574	- 304	- 1 234	858
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**34 140**	**33 772**	**66 189**	**57 013**	**142 755**	**50 698**
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	188 282	- 196 489	192 704	- 291 345	- 706 980	- 237 923
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	- 7 664	- 361	- 24 463	1 854	25 265	20 318
Övrig förändring i rörelsekapital	- 14 504	- 151 326	- 17 458	- 126 873	- 190 119	128 774
Kassaflöde från löpande verksamhet	**200 254**	**-314 404**	**216 972**	**- 359 351**	**-729 079**	**- 38 133**
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	69	61	60	123	195	- 867
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**69**	**61**	**60**	**123**	**195**	**- 867**
Nyemission	-	-	-	-	89 961	146 280
Teckningsoptioner	1 260	-	1 260			
Upptagna/lösta lån	- 196 195	243 695	- 212 857	281 072	569 621	- 19 755
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**- 194 935**	**243 695**	**- 211 597**	**281 072**	**659 582**	**126 525**
Periodens kassaflöde	**5 388**	**- 70 648**	**5 435**	**- 78 156**	**- 69 302**	**87 525**
Likvida medel vid periodens början	114 040	175 787	113 993	183 295	183 295	95 770
Likvida medel vid periodens slut	119 428	105 139	119 428	105 139	113 993	183 295

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2015 apr-jun	2014 apr-jun	2015 jan-jun	2014 jan-jun	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Rörelsemarginal (%)	20	18	20	18	19	19
Avkastning på eget kapital (%)	29	22	29	22	31	16
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	23	14	23	14	18	14
Soliditet (%)	45	44	45	44	41	42
Andel riskbärande kapital (%)	59	57	59	57	53	52
Eget kapital per stamaktie* (kr)	44,28	37,18	44,28	37,18	42,52	28,24
Eget kapital per prefensaktie (kr)	126,30	126,30	126,30	126,30	122,10	122,10
Belåningsgrad (%)	57	57	57	57	62	50
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,4	5,9	5,4	5,9	3,8	2,9
Försäljningsgrad i produktion (%)	85	93	85	93	84	93
Antal sålda bostäder (brutto)	189	106	996	124	202	464
ALM Equitys andel sålda bostäder	153	93	569	103	168	247
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	83	25	83	25	286	464
ALM Equitys andel produktionstartade bostäder	48	11	48	11	217	242
Antal bostäder i produktion (brutto)	565	489	565	489	741	485
ALM Equitys andel bostäder i produktion	359	253	359	253	454	247
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	134 200	141 300	134 200	141 300	155 200	124 100
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	92 900	92 300	92 900	92 300	104 000	83 600
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	234 000	143 500	234 000	143 500	182 000	141 000
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	145 700	76 400	145 700	76 400	93 700	73 900
Projektfastigheter total area (kvm)	19 800	22 800	19 800	22 800	21 400	22 800
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	5 300	7 700	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 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 25 augusti 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 november 2015	Delårsrapport januari-september 2015
26 februari 2016	Bokslutskommuniké 2015