



## ALM Equity AB (publ): Delårsrapport januari – september 2015

Stockholm 2015-11-25

### Januari – september 2015

- Omsättningen 704,7 (681,9) Mkr.
- Rörelseresultatet 150,1 (132,3) Mkr.
- Resultatet 127,5 (114,5) Mkr, motsvarande 10,38 (9,89) kr per stamaktie.
- Under perioden såldes 1 094 (162) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 659 (133) bostäder.

### Juli – september 2015

- Omsättningen 300,4 (297,8) Mkr.
- Rörelseresultatet 67,4 (64,8) Mkr.
- Resultatet 60,9 (57,4) Mkr, motsvarande 5,30 (5,16) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 871,9 (739,9) Mkr, motsvarande 43,95 (41,76) kr per stamaktie och 124,20 (124,20) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 30 september till 185,3 (119,3) Mkr.
- Under perioden såldes 98 (38) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 90 (30) bostäder.
- Byggstart av 307 bostäder varav ALM Equitys andel är 254 bostäder.
- Förvärv av en tomträtt om cirka 3 300 kvm med en uthyrningsbar area på 2 556 kvm i Bagarmossen, Stockholm, med syfte att planändra tomträtten till bostäder och lokaler.
- En riktad nyemission av 280 000 preferensaktier genomfördes, innebärande ett nettotillskott på cirka 30 Mkr.

Mkr	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep
Nettoomsättning	300,4	297,8	704,7	681,9
Rörelseresultat	67,4	64,8	150,1	132,3
Periodens resultat	60,9	57,4	127,5	114,5
Resultat per stamaktie (kr)	5,30	5,16	10,38	9,89
Eget kapital per stamaktie (kr)	43,95	41,76	43,95	41,76
Avkastning eget kapital	48,0%	52,1%	32,6%	37,3%

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Ett planprojekt med en möjlig byggrätt om cirka 5 000 kvm i Upplands Väsby erhöles genom markanvisning.



## VD har ordet

Det går hyggligt för Sverige nu - och än bättre för region Storstockholm. Antalet invånare växer kraftigt och sysselsättningen är hög. En broms är att antalet bostäder inte räcker till. Det parat med låga räntor har resulterat i en kraftig prisökning på både bostadsrätter och villor. Byggandet ökar men alltför långsamt för att det ska bli jämvikt. Politiker och experter försöker hitta receptet för att stävja ökad skuldsättning hos hushållen medan bristen på bostäder verkar bli bestående många år framåt.

ALM Equity har under kraftig expansion koncentrerat verksamheten till Storstockholm. Jämfört med för ett år sedan har vår andel av antalet bostäder i produktion ökat med drygt 30 procent. Vi har också ett antal projekt klara att byggstarta så snart vi har fått bygglov. Vår portfölj med blivande byggrätter i planportföljen har mer än fördubblats sedan förra året. För flera stora projekt räknar vi med att planerna ska vinna laga kraft inom ett till två år.

Vår inriktning på projekt i bra kommunikationslägen och på att huvudsakligen bygga bostäder anpassade för stora grupperns behov tror vi kommer att fortsätta vara framgångsrik även med eventuellt nya finansiella åtstramningar för våra kunder. Inte minst i en sådan situation kommer våra genomtänkta projekt att visa sin styrka på marknaden.

Under de senaste åren har ALM Equity skapat de bästa förutsättningar för en fortsatt expansion. Vår ambition och målsättning är att växa snabbt med bibehållen hög lönsamhet. Niomånadersrapporten visar en blygsam ökning av vinsten per aktie men det hänger samman med att delar av vinsten redovisas långt efter det att försäljningen av en bostad har ägt rum. Det kallas för successiv vinstavräkning och fungerar i korthet på följande sätt:

Vi har en tomt färdig att bygga ett bostadshus på, alla tillstånd är klara och ritningar och design ligger på bordet. Säljmaterial arbetas fram och en mäklare får i uppdrag att sälja lägenheterna som än så länge bara finns på papperet. Här sker normalt en första vinstavräkning. När försäljningen har nått 75 procent av antalet lägenheter är det signalen för att starta bygget. Därefter sker en kvartalsvis resultatavräkning enligt en formel som tar hänsyn till försäljningsgrad, hur långt bygget har framskridit och en aktuell vinstprognos. Säljer vi många lägenheter innebär det således en efterföljande större mängd lägenheter som ska vinstavräknas under byggperioden.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	jul-sep 2015	jul-sep 2014	jul-sep 2015	jul-sep 2014
Byggrätter	7 282	4 968	4 987	3 102
- varav byggrätter i bostadsportföljen	2 582	2 888	1 792	1 829
- varav byggrätter i planportföljen	4 700	2 080	3 195	1 273
Startad produktion	307	168	254	153
Sålda bostäder	98	38	90	30
Bostäder i produktion vid periodens slut	708	649	538	402
Försäljningsgrad i produktion	84%	89%	87%	85%
Under försäljning vid periodens slut	2 027	1 576	1 179	856

Förutsättningarna för ALM Equity ser mycket bra ut de kommande åren. Marknaden efterfrågar fler bostäder, portföljen med byggrätter växer. Dessutom har vi kunnat bygga en gedigen ekonomisk ställning som gör det möjligt för oss att förverkliga våra olika projekt. Soliditeten i ALM Equity låg vid kvartalsslutet på rekordhöga 45 procent. Detta tillsammans med den upparbetade projektportföljen gör ALM Equity till en attraktiv partner för de olika finansiärer som vi samarbetar med.

Stockholm den 25 november 2015  
Joakim Alm



## VERKSAMHETEN

### Bostadsprojekt - detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder

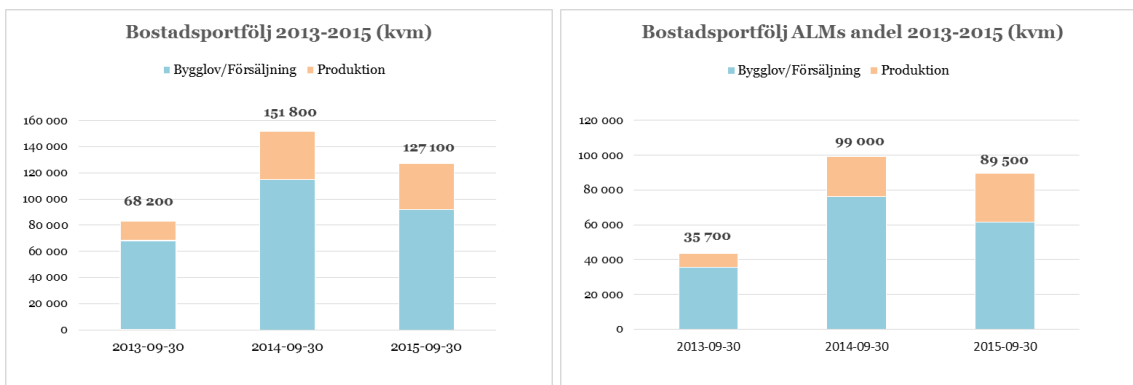
Bostadsportföljen innehöll per den 30 september 2015, 20 (23) bostadsprojekt med byggrätter på totalt cirka 127 100 (151 800) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 89 500 (99 000) kvm. Detta motsvarar 2 582 (2 888) bostäder varav ALM Equitys andel är 1 792 (1 829) bostäder. I portföljen ingår 25 600 kvm, varav ALM Equitys andel är 20 200 kvm, som är förvärvade men inte tillträdde och därmed inte redovisas i balansräkningen.

I tredje kvartalet byggstartades 307 bostäder, varav ALM Equitys andel är 254 bostäder.

Under perioden färdigställdes 157 bostäder varav ALM Equitys andel var 73 bostäder. Bostadsportföljen minskade totalt under kvartalet med 7 100 kvm varav ALM Equitys andel var 3 500 kvm.

Vid periodens utgång var 7 (8) projekt under produktion, omfattande 708 (649) bostäder belägna i Stockholmsområdet och Enköping. Av dessa är 512 bostäder nyproduktion medan 196 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. ALM Equitys andel är 538 bostäder. Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick till 84 (89) procent vid kvartalets slut.

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



Per 30 september fanns 10 (13) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 31,7 (39,7) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under tredje kvartalet såldes 4 (3) bostäder om 16,8 (7,8) Mkr från ALM Equitys egna lager.

ALM Equity garanterade vid tredje kvartalets slut köp av 70 (24) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 20,3 (77,9) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid tillträde.



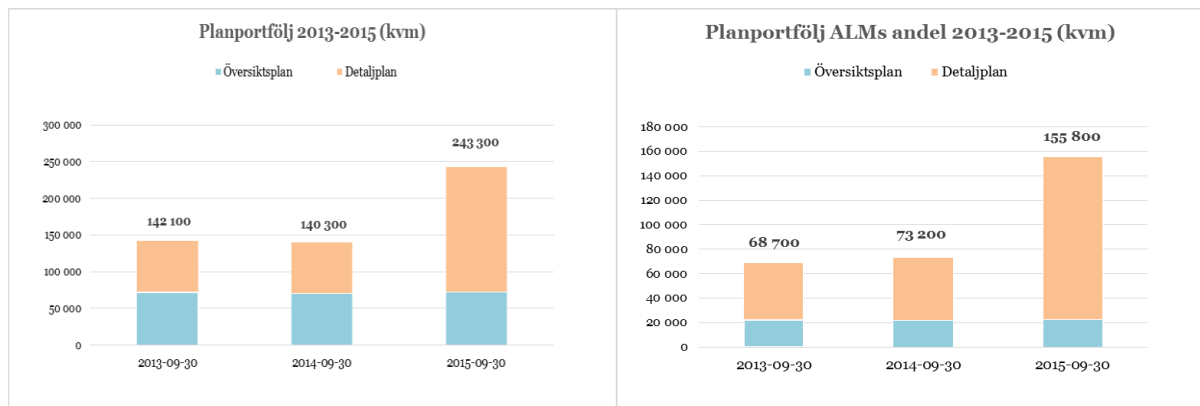
### **Planprojekt - råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras**

Vid periodens utgång bestod portföljen av 10 (8) planprojekt i syfte att ta fram 4 700 (2 080) bostäder belägna framförallt i Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är 3 195 (1 273) bostäder.

Under tredje kvartalet ökade planportföljen genom förvärv av en tomträtt i Bagarmossen, Stockholm. ALM Equitys ägarandel är 100 procent. Syftet med förvärvet är att ändra detaljplanen för att bygga bostäder och lokaler.

Planportföljen innehöll den 30 september, 243 300 (140 300) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 155 800 (73 200) kvm. Här ingår 156 900 kvm, varav ALM Equitys andel är 124 500 kvm, som förvärvats men inte tillträtts då de antingen villkoras av att nya detaljplaner vinner laga kraft alternativt är markanvisningar och därmed inte redovisas i balansräkningen.

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



### **Projektfastigheter - bebyggd fastighet med löpande verksamhet**

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

Projektportföljen ökade under tredje kvartalet i samband med förvärvet av tomträtten på Jämligheten 2, Bagarmossen som innefattar uthyrningsbar area om 2 556 kvm. För att ytan inte ska stå tom under detaljplaneprocessen hyrs lokalerna i fastigheten ut. Därmed påverkar förvärvet både planprojekt och projektfastigheter.



## **EKONOMI**

### **Resultat för perioden januari – september 2015 (9 månader)**

Nettoomsättningen uppgick till 704,7 (681,9) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 697,4 (671,6) Mkr och fastighetsförvaltning för 7,3 (10,3) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 150,1 (132,3) Mkr. Av resultatet efter skatt 127,5 (114,5) Mkr tillföll 125,6 (115,0) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till 1,9 (-0,5) Mkr.

### **Resultat för perioden juli – september 2015 (3 månader)**

Nettoomsättningen uppgick till 300,4 (297,8) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 298,5 (294,5) Mkr och fastighetsförvaltning för 1,9 (3,3) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 67,4 (64,8) Mkr. Av resultatet efter skatt på 60,9 (57,4) Mkr tillföll 61,0 (57,6) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,1 (-0,2) Mkr.

### **Balansräkningen per den 30 september 2015**

Balansomslutningen uppgick till 1 958 (1 742) Mkr, vilket är en ökning med 216 Mkr jämfört med motsvarande kvartal 2014. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 1 262 (1 250) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 610 (599) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 872 (740) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet de senaste två åren framgår under rubriken förändring eget kapital på sidan 8.

Under tredje kvartalet genomfördes en riktad nyemission av 280 000 preferensaktier, som innebar ett nettotillskott på cirka 30 Mkr.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 121,2 Mkr, återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. I efterställda räntebärande lån ingår inlånade medel på 63,4 Mkr, vilka kommer att konverteras till aktieägartillskott vid byggstart av projekt. Soliditeten för koncernen var den 30 september 45 (42) procent.

### **Likviditet, kassaflöde och finansiering**

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 185,3 (119,3) Mkr. Kassaflödet för perioden juli-september var 65,8 (14,1) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinansiering är idag kortfristig. Bankräntan på låneskulderna låg per den 30 september i spannet 0,919–4,55 procent med en genomsnittsränta på 3,01 procent.

### **Moderbolaget**

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för perioden uppgick till 51,4 (4,8) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 98,8 (70,1) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid periodens slut till 290,2 (224,9) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 574,8 (396,0) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 98 (98) procent.



## **Väsentliga händelser efter periodens utgång**

Efter tredje kvartalets utgång tilldelades ALM Equity en markanvisning i Upplands Väsby. Fastigheten består av en möjlig byggrätt om cirka 5 000 kvm där tillträdet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft. ALM Equitys ägarandel är 100 procent.

## **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)	2014 (3 mån)	2015 (9 mån)	2014 (9 mån)	2014 (12 mån)	2013 (12 mån)
Koncernen	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning (Not 1)	300 448	297 848	704 705	681 927	895 702	364 496
Rörelsens kostnader	-233 022	-233 080	-554 560	-549 585	-726 670	-294 621
<b>Rörelseresultat (Not 2)</b>	<b>67 426</b>	<b>64 768</b>	<b>150 145</b>	<b>132 342</b>	<b>169 032</b>	<b>69 875</b>
Finansnetto	-6 497	-7 324	-22 791	-17 884	-26 181	-19 254
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>60 929</b>	<b>57 444</b>	<b>127 354</b>	<b>114 458</b>	<b>142 851</b>	<b>50 621</b>
Skatt**	3	-	150	-	-102	-67
<b>Periodens resultat</b>	<b>60 932</b>	<b>57 444</b>	<b>127 504</b>	<b>114 458</b>	<b>142 749</b>	<b>50 554</b>
<i>Resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare**	60 970	57 609	125 585	114 927	143 989	49 840
Minoritetsintresse	-38	-165	1 919	-469	-1 240	714
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	5,30	5,16	10,38	9,89	12,12	4,12 *
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	5,24	5,16	10,28	9,89	12,12	4,12
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	6,30	6,30	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)	3 427	2 500	3 427	2 500	3 046	2 176

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	2015 (3 mån)	2014 (3 mån)	2015 (9 mån)	2014 (9 mån)	2014 (12 mån)	2013 (12 mån)
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
Bostadsutveckling	298 558	294 581	697 423	671 614	881 465	348 417
Projektfastigheter	1 890	3 267	7 282	10 313	14 237	16 079
<b>Summa</b>	<b>300 448</b>	<b>297 848</b>	<b>704 705</b>	<b>681 927</b>	<b>895 702</b>	<b>364 496</b>

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2015 (3 mån)	2014 (3 mån)	2015 (9 mån)	2014 (9 mån)	2014 (12 mån)	2013 (12 mån)
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
Bostadsutveckling	66 466	63 787	147 359	129 036	165 133	64 665
Projektfastigheter	960	981	2 786	3 306	3 899	5 210
<b>Summa</b>	<b>67 426</b>	<b>64 768</b>	<b>150 145</b>	<b>132 342</b>	<b>169 032</b>	<b>69 875</b>

\* 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

<b>Koncernen</b>	<b>2015-09-30</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier	714	800	995
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 737</b>	<b>5 823</b>	<b>6 018</b>
Exploateringsfastigheter	1 261 735	1 436 650	737 170
Projektfastigheter	119 957	107 597	121 112
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	30 794	24 160	49 425
Kortfristiga fordringar m.m.	354 412	288 146	226 045
Likvida medel	185 266	113 993	183 295
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 952 164</b>	<b>1 970 546</b>	<b>1 317 047</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 957 901</b>	<b>1 976 369</b>	<b>1 323 065</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital*</b>	<b>871 928</b>	<b>803 645</b>	<b>551 832</b>
Uppskjuten skatteskuld	524	639	633
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>524</b>	<b>639</b>	<b>633</b>
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	610 220	736 588	313 194
Efterställda räntebärande reverslån	191 599	239 325	140 695
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	283 630	196 172	316 711
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 085 449</b>	<b>1 172 085</b>	<b>770 600</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>1 957 901</b>	<b>1 976 369</b>	<b>1 323 065</b>
<b>FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL</b>	<b>2015-09-30</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Belopp vid periodens ingång	803 645	551 832	365 346
Periodens resultat exkl. minoritets andel	125 585	143 989	49 985
Nyemission preferensaktier	30 212	90 375	146 280
Justerade emissionskostnader	-206	-	-
Justering tidigare uppskrivning	-	-7 500	-
Justeringar enligt K3**	-	-	-145
Teckningsoptioner	1 260	-	-
Aktieägartillskott	-	98 931	25 176
Återbetalt tillskottskapital	-69 901	-51 340	-27 542
Aktieutdelning preferensaktier	-20 202	-21 402	-7 982
Minoritetsandel**	1 535	-1 240	714
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	<b>871 928</b>	<b>803 645</b>	<b>551 832</b>

\* I eget kapital ingår externt tillskottskapital i projektbolagen med 121,2 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) jul-sep	2014 (3 mån) jul-sep	2015 (9 mån) jan-sep	2014 (9 mån) jan-sep	2014 (12 mån) jan-dec	2013 (12 mån) jan-dec
<b>Koncernen</b>						
<b>Resultat efter skatt exkl. minoritets andel</b>	60 970	57 609	125 585	114 927	143 989	49 840
Ej kassapåverkande poster	- 38	- 165	1 535	- 469	- 1 234	858
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>60 932</b>	<b>57 444</b>	<b>127 120</b>	<b>114 458</b>	<b>142 755</b>	<b>50 698</b>
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	- 17 789	- 221 883	174 915	- 513 228	- 706 980	- 237 923
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	17 829	7 763	- 6 634	9 617	25 265	20 318
Övrig förändring i rörelsekapital	5 881	1 569	- 11 577	- 125 304	- 190 119	128 774
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>66 853</b>	<b>-155 107</b>	<b>283 824</b>	<b>- 514 457</b>	<b>-729 079</b>	<b>- 38 133</b>
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	26	7	86	130	195	- 867
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>86</b>	<b>130</b>	<b>195</b>	<b>- 867</b>
Nyemission	30 212	30 060	30 212	30 060	89 961	146 280
Teckningsoptioner	-	-	1 260	-	-	-
Uptagna/lösta lån	- 31 253	139 181	- 244 110	420 252	569 621	- 19 755
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>- 1 041</b>	<b>169 241</b>	<b>- 212 638</b>	<b>450 312</b>	<b>659 582</b>	<b>126 525</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>65 838</b>	<b>14 141</b>	<b>71 272</b>	<b>- 64 015</b>	<b>- 69 302</b>	<b>87 525</b>
Likvida medel vid periodens början	119 428	105 139	113 993	183 295	183 295	95 770
Likvida medel vid periodens slut	185 266	119 280	185 266	119 280	113 993	183 295

### NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec	2013 jan-dec
<b>Koncernen</b>						
Rörelsemarginal (%)	22	22	21	19	19	19
Avkastning på eget kapital (%)	30	31	30	31	31	16
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	23	16	23	16	18	14
Soliditet (%)	45	42	45	42	41	42
Andel riskbärande kapital (%)	45	55	45	55	53	52
Eget kapital per stamaktie* (kr)	43,95	41,76	43,95	41,76	42,52	28,24
Eget kapital per prefensaktie (kr)	124,20	124,20	124,20	124,20	122,10	122,10
Belåningsgrad (%)	57	59	57	59	62	50
Räntetäckningsgrad (ggr)	8,3	7,1	8,3	7,1	3,8	2,9
Försäljningsgrad i produktion (%)	84	89	84	89	84	93
Antal sålda bostäder (brutto)	98	38	1094	162	202	464
ALM Equitys andel sålda bostäder	90	30	659	133	168	247
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	307	168	390	193	286	464
ALM Equitys andel produktionsstartade bostäder	254	153	302	164	217	242
Antal bostäder i produktion (brutto)	708	649	708	649	741	485
ALM Equitys andel bostäder i produktion	538	402	538	402	454	247
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	127 100	151 800	127 100	151 800	155 200	124 100
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	89 500	99 000	89 500	99 000	104 000	83 600
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	243 300	140 300	243 300	140 300	182 000	141 000
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	155 800	73 200	155 800	73 200	93 700	73 900
Projektfastigheter total area (kvm)	22 300	21 400	22 300	21 400	21 400	22 800
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	7 800	6 300	7 800	6 300	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 och uppskjutna skatteskulder i procent av balansomslutningen.

### *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 25 november 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](http://www.almequity.se)

**Rapportdatum:**

26 februari 2016	Bokslutskommuniké 2015
16 maj 2016	Årsstämma 2015
16 maj 2016	Delårsrapport januari – mars 2016