



## ALM Equity AB (publ): Delårsrapport januari – september 2016

Stockholm 2016-11-24

### **Januari – september 2016**

- Omsättning 863,5 (704,7) Mkr.
- Rörelseresultat 165,1 (150,1) Mkr.
- Resultat 131,5 (127,5) Mkr, motsvarande 10,83 (10,38) kr per stamaktie.
- Under perioden såldes 78 (1 094) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 73 (659) bostäder.

### **Juli – september 2016**

- Omsättning 378,8 (300,4) Mkr.
- Rörelseresultat 72,0 (67,4) Mkr.
- Resultat 58,2 (60,9) Mkr, motsvarande 5,03 (5,30) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 022,7 (871,9) Mkr, motsvarande 59,02 (43,95) kr per stamaktie och 124,2 (124,20) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 30 september till 312,5 (185,3) Mkr.
- Under perioden såldes 18 (98) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 16 (90) bostäder.
- Förvärv av planprojekt i Huddinge om cirka 21 150 BOA (ägarandel 100 procent).
- Emission av icke säkerställda obligationer om 275 Mkr med rörlig ränta Stibor 3m + 6,75% inom befintligt rambelopp.
- Byggstart av 317 bostäder och 5 lokaler varav ALM Equitys andel är 184 bostäder och 3 lokaler.

Mkr	2016	2015	2016	2015
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep
Nettoomsättning	378,8	300,4	863,5	704,7
Rörelseresultat	72,0	67,4	165,1	150,1
Periodens resultat	58,2	60,9	131,2	127,5
Resultat per stamaktie (kr)	5,03	5,30	10,83	10,38
Eget kapital per stamaktie (kr)	59,02	43,95	59,02	43,95
Avkastning eget kapital perioden	35,3%	48,0%	26,7%	32,6%

### **Väsentliga händelser efter periodens utgång**

- Byggstart av 69 bostäder varav ALM Equitys andel är 69 bostäder.



## VD har ordet

ALM Equity redovisar ytterligare ett kvartal med rekordsiffror. Vår marknad, bostadslägenheter i huvudsakligen Stockholmsområdet, är fortsatt stark vilket givetvis bidrar till våra framgångar. Men vi bygger inte bara för nästa kvartal utan bygger långsiktigt upp våra byggrättsportföljer för framtiden. Antalet bostadsbyggrätter för egen räkning har ökat med drygt 40 procent jämfört med för ett år sedan.

Antalet bostäder i produktion vid periodens slut har ökat med nästan 70 procent jämfört med samma tidpunkt för ett år sedan. Totalt hade vi vid periodens slut nästan 1 200 bostäder i produktion varav 90 procent var sålda. Den höga försäljningsgraden i produktionsstartade projekt är ett kvitto på att de projekt som vi arbetar fram tillsammans med olika arkitekter tilltalar köparna. Samtidigt är det en balansgång att veta hur mycket som ska säljas i en så stark marknad som den vi sett under det senaste året. Med en något långsammare försäljningstakt skulle vi ha kunnat få en förbättrad marginal. Å andra sidan är det en säkerhet att i princip ha ett projekt slutsålt i god tid. Under november månad har vi exempelvis tecknat avtal för drygt 160 bostäder.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	jul-sep	jul-sep	jul-sep	jul-sep
	2016	2015	2016	2015
Byggrätter	8 212	7 282	6 024	4 987
- varav byggrätter i bostadsportföljen	3 449	2 582	2 555	1 792
- varav byggrätter i planportföljen	4 763	4 700	3 469	3 195
Startad produktion	317	307	184	254
Sålda bostäder	18	98	16	90
Bostäder i produktion vid periodens slut	1 196	708	771	538
Försäljningsgrad i produktion	90%	84%	90%	87%
Bostäder levererade till marknaden	0	164	0	75

Inte minst är jag glad för det stora antalet bostäder i produktion. Byggandet i Sverige har ökat snabbt vilket betyder att det tar längre tid från offertförfrågan till byggstart. Flaskhalsar i entreprenörsledet stoppar upp processen med ibland flera månader. Vår organisations förmåga att driva fram projekten i en god takt är mycket betydelsefull.

Finansinspektionens krav att långivande banker ska kräva amortering på bostadslån har snart varit i kraft i ett halvt år. Vi upplever inte att det har varit hämmande för efterfrågan. En köparkategori som dock verkar ha fallit bort är spekulanterna, köpare av lägenheter som inte själva har haft för avsikt att bosätta sig i lägenheten. Sannolikt har även Skatteverkets policy att sådana vinster ska beskattas som näringsverksamhet inverkat.

Den kategori av bostäder som säljs fortast är de mindre, medan villor och större lägenheter tar längre tid till avslut. Undantag är speciella objekt som exempelvis vårt projekt i Gröndal, Stockholm kallat Kanotbryggan. Det består av två byggnader i direkt anslutning till Mälaren. Lägenheterna i den främre byggnaden med fri utsikt över vattnet såldes mycket fort medan försäljningen i den bakomliggande byggnaden varit något trögare. Speciella objekt hittar alltid sina köpare på den väl fungerande marknaden i Stockholm.



ALMs egen finansiering av förvärv och byggprojekt fungerar väl. Vi har goda förbindelser med såväl banker som olika parter som är med och finansierar specifika projekt. Sedan i våras har vi även finansierat oss på den svenska obligationsmarknaden. Hittills har vi emitterat obligationer för 600 Mkr av en ram på totalt 1 000 Mkr.

Efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet har pressat upp priserna på såväl entreprenörsidan som på bostadsrätts- och villamarknaden. I ett femårsperspektiv har priset på en byggtreprenad stigit med cirka 30 procent, från cirka 22 000 kronor till 30 000 kronor per kvadratmeter. Samtidigt har priset på en lägenhet grovt räknat fördubblats från kanske 40 000 till 80 000 kronor. En del av skillnaden finns i diverse kringkostnader, arkitekter, avgifter, räntor, administration, men den stora skillnaden hamnar på markpriset eller vad som kallas för byggrätten - rätten att bebygga en viss mark med ett visst antal lägenheter. Priset för en byggrätt varierar mycket kraftigt mellan olika områden och lägen eftersom det återspeglar hur mycket en producerad lägenhet kan säljas för. Men för att ge en uppfattning som ansluter till ovanstående belopp skulle en byggrätt under samma tidsperiod ha kunnat öka från 3 000 kronor till 12 000 kronor, en fyrdubbling.

ALM har de senaste åren träffat ett antal avtal om att förvärva fastigheter under förutsättning att berörda kommuner godkänner nya detaljplaner som ger rätt att bygga lägenheter. Dessa processer driver ALM tillsammans med fastighetsägarna gentemot kommunerna. Totalt handlar det om drygt 3 000 lägenheter som finns med i redovisningen av bolagets bostadsprojekt under rubriken "byggrätter i planportföljen". Priserna på byggrätterna är avtalade men ska betalas först när detaljplanerna har vunnit laga kraft. När så sker finns det med de senaste årens prisutveckling anledning att räkna med en inte obetydlig värdeökning i ALMs projektportfölj.

Vi har byggt både vår byggrättsportfölj och vår organisation för att kunna expandera. Och båda delarna lever upp till högt ställda förväntningar. Våra byggrättsportföljer är stora nog för att vi ska kunna bygga i nuvarande takt i ytterligare sex-sju år utan påfyllning samtidigt som vår organisation med 38 duktiga medarbetare visar att den kan leverera även under krävande omvärldsförhållanden. Med en skalbar struktur räknar jag med att vi fortsätter att expandera i snabb takt.

Stockholm den 24 november 2016

Joakim Alm



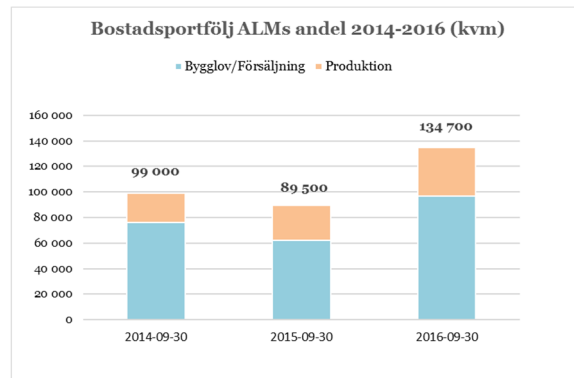
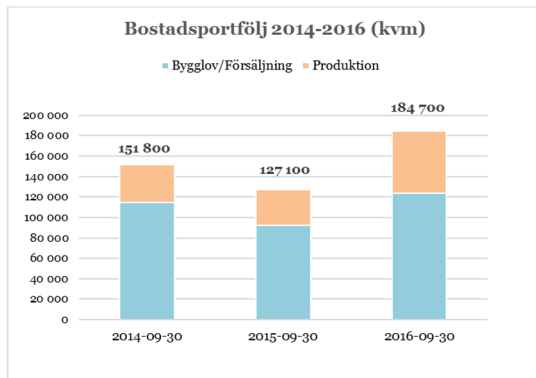
## VERKSAMHETEN

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

Bostadsportföljen innehöll per den 30 september 2016, 21 (20) bostadsprojekt med byggrätter på totalt cirka 184 700 (127 100) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 134 700 (89 500) kvm. Detta motsvarar 3 449 (2 582) bostäder varav ALM Equitys andel är 2 555 (1 792) bostäder. I portföljen ingår 9 940 kvm, varav ALM Equitys andel är 4 970 kvm, som är förvärvade men inte redovisas i balansräkningen.

Vid periodens utgång var 10 (7) projekt under produktion, omfattande 1 196 (708) bostäder, ALM Equitys andel är 771 (538) bostäder. Av dessa är 1 090 bostäder nyproduktion medan 106 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick till 90 (84) procent vid kvartalets slut.

Vid utgången av tredje kvartalet 2016 fördelades bostadsprojekten på följande sätt:



Per 30 september fanns 7 (10) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 13,7 (31,7) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under tredje kvartalet såldes 0 (4) bostad för 0 (16,8) Mkr från ALM Equitys egna lager.

ALM Equity garanterade vid tredje kvartalets slut köp av 78 (70) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 274,8 (20,3) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid färdigställd produktion.



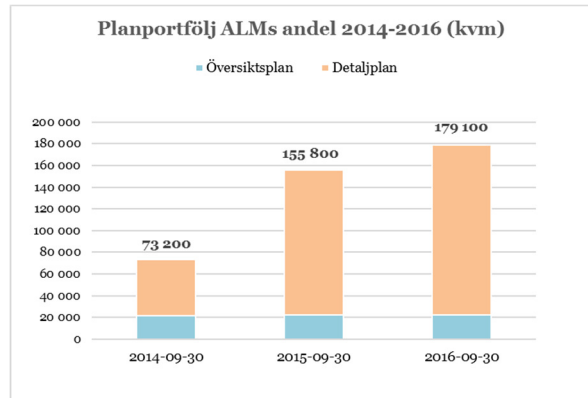
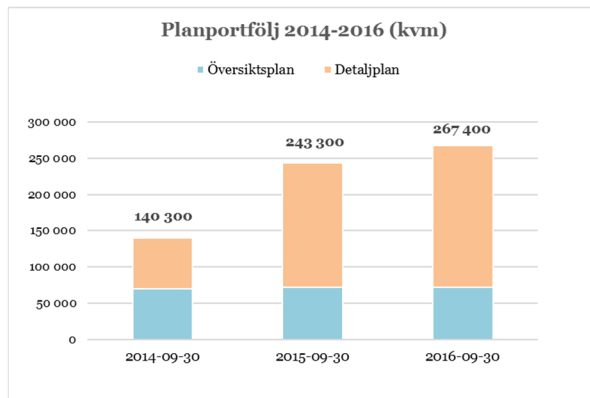
### **Planprojekt** - råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras

Vid periodens utgång bestod portföljen av 16 (10) planprojekt i syfte att ta fram 4 763 (4 700) bostäder belägna framförallt i Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är 3 469 (3 195) bostäder.

Planportföljen innehöll den 30 september, 267 400 (243 300) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 179 100 (155 800) kvm. Här ingår 153 900 kvm, varav ALM Equitys andel är 125 000 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.

Förvärv av planprojekt i Huddinge Centrum (ägarandel 100 procent), med ambition att skapa cirka 21 150 BOA, för vilka säljstart är planerad till 2020.

Vid utgången av tredje kvartalet 2016 fördelades planprojekten med estimerade byggrätter på följande sätt:



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

Vid periodens utgång bestod portföljen av 27 700 (22 300) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 10 500 (7 800) kvm.



## **EKONOMI**

### **Resultat för perioden januari – september 2016 (9 månader)**

Nettoomsättningen uppgick till 863,5 (704,7) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 855,1 (697,4) Mkr och fastighetsförvaltning för 8,4 (7,3) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 165,1 (150,1) Mkr. Av resultatet efter skatt 131,2 (127,5) Mkr tillföll 131,5 (125,6) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,3 (1,9) Mkr.

### **Resultat för perioden juli – september 2016 (3 månader)**

Nettoomsättningen uppgick till 378,8 (300,4) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 375,8 (298,6) Mkr och fastighetsförvaltning för 3,0 (1,8) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 72,0 (67,4) Mkr. Av resultatet efter skatt 58,2 (60,9) Mkr tillföll 58,3 (61,0) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,1 (-0,1) Mkr.

### **Balansräkningen per den 30 september 2016**

Balansomslutningen uppgick till 3 271 (1 958) Mkr. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 2 216 (1 262) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 660 (610) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 1 023 (871,9) Mkr. Utvecklingen av det egna kapitalet de senaste två åren framgår under rubriken förändring eget kapital på sidan 9.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 138,5 Mkr, återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott. I efterställda räntebärande lån ingår inlånade medel om 58,2 Mkr, vilka kommer att konverteras till aktieägartillskott vid byggstart av projekt. Soliditeten för koncernen var den 30 september 32 (45) procent.

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

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 312,5 (185,3) Mkr. Kassaflödet för perioden juli-september var -143,6 (65,8) 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 1,41–4,45 procent med en genomsnittsränta på 2,36 procent.

Under första kvartalet 2016 emitterades ett 4-årigt icke säkerställt obligationslån om 325 Mkr, detta utökades under tredje kvartalet via emittering av ytterligare 275 Mkr inom rambeloppet på 1 Mdkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,75 % (kvartalsvis utbetalning) med förfallodag den 18 mars 2020. Obligationerna har under andra kvartalet noterats på Nasdaq First North Bond Market för institutionell handel och skall noteras på Nasdaq OMX Stockholm inom ett år från utgivandedagen. Emissionslikviden är avsedd för finansiering av investeringar och förvärv av projekt framförallt i Storstockholm.



## **Moderbolaget**

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för perioden jul-sep uppgick till -6,5 (51,4) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 167,1 (98,8) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid periodens slut till 383,8 (290,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 523,1 (574,8) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 46 (98) procent.

## **Väsentliga händelser efter periodens utgång**

Byggstart av projektet Kanotbryggan i Gröndal, bestående av 52 bostäder. ALM Equitys ägarandel är 100 procent.

Byggstart av tredje etappen i projektet AG Silverdal i Sollentuna omfattande 17 radhus. ALM Equitys ägarandel är 100 procent.

## **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

ALM Equitys väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i årsredovisningen 2015 på sidorna 81-83.



## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

### Belopp i tkr

Koncernen	2016	2015	2016	2015	2015
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning (Not 1)	378 774	300 448	863 487	704 705	934 427
Rörelsens kostnader	-306 756	-233 022	-698 415	-554 560	-742 650
<b>Rörelseresultat (Not 2)</b>	<b>72 018</b>	<b>67 426</b>	<b>165 072</b>	<b>150 145</b>	<b>191 777</b>
Finansnetto	-13 779	-6 497	-33 769	-22 791	-30 073
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>58 239</b>	<b>60 929</b>	<b>131 303</b>	<b>127 354</b>	<b>161 704</b>
Skatt	-32	3	-97	150	-320
<b>Periodens resultat</b>	<b>58 207</b>	<b>60 932</b>	<b>131 206</b>	<b>127 504</b>	<b>161 384</b>
<i>Resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare	58 317	60 970	131 533	125 585	159 178
Minoritetsintresse	-110	-38	-327	1 919	2 206
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	5,03	5,30	10,83	10,38	12,98
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	4,98	5,24	10,72	10,28	12,85
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	6,30	6,30	8,40
Antalet stamaktier före utspädning/genomsnittligt (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet stamaktier efter utspädning (tusental)	10 255	10 255	10 255	10 255	10 255
Antalet preferensaktier (tusental)	3 529	3 427	3 529	3 427	3 427

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	2016	2015	2016	2015	2015
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Bostadsutveckling	375 774	298 558	855 114	697 423	924 951
Projektfastigheter	3 000	1 890	8 373	7 282	9 476
<b>Summa</b>	<b>378 774</b>	<b>300 448</b>	<b>863 487</b>	<b>704 705</b>	<b>934 427</b>

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2016	2015	2016	2015	2015
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Bostadsutveckling	71 805	66 466	164 210	147 359	188 815
Projektfastigheter	1 262	960	1 911	2 786	2 962
<b>Summa</b>	<b>73 067</b>	<b>67 426</b>	<b>166 121</b>	<b>150 145</b>	<b>191 777</b>





## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

### Belopp i tkr

<b>Koncernen</b>	<b>2016-09-30</b>	<b>2015-09-30</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Maskiner och inventarier	4 066	714	4 549
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 089</b>	<b>5 737</b>	<b>9 572</b>
Exploateringsfastigheter	2 216 428	1 261 735	1 278 725
Projektfastigheter	189 911	119 957	123 914
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	14 470	30 794	27 971
Kortfristiga fordringar m.m.	482 772	354 412	326 306
Kortfristiga placeringar	46 000	0	0
Likvida medel	312 501	185 266	223 385
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 262 082</b>	<b>1 952 164</b>	<b>1 980 301</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 271 171</b>	<b>1 957 901</b>	<b>1 989 873</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 022 718</b>	<b>871 928</b>	<b>915 911</b>
Långfristiga räntebärande lån	600 000	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 505	524	1 408
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>601 505</b>	<b>524</b>	<b>1 408</b>
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	659 877	610 220	647 653
Efterställda räntebärande reverslån	239 596	191 599	212 515
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	747 475	283 630	212 386
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 646 948</b>	<b>1 085 449</b>	<b>1 072 554</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 271 171</b>	<b>1 957 901</b>	<b>1 989 873</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
<b>FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL</b>	<b>jan-sep</b>	<b>jan-sep</b>	<b>jan-dec</b>
Belopp vid periodens ingång	915 911	803 645	803 645
Periodens resultat exkl. minoritets andel	131 533	125 585	159 178
Nyemission preferensaktier	-61	30 212	30 212
Justerade emissionskostnader	-	-206	-207
Justerings tidigare uppskrivning	-	-	-
Teckningsoptioner	-	1 260	1 260
Aktieägartillskott	-2 750	-	20 000
Återbetalt tillskottskapital	-	-69 901	-69 901
Aktieutdelning preferensaktier	-21 590	-20 202	-27 399
Minoritetsandel	-325	1 535	-877
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	<b>1 022 718</b>	<b>871 928</b>	<b>915 911</b>



## KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

### Belopp i tkr

Koncernen	2016	2015	2016	2015	2015
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat efter skatt exkl. minoritets andel	58 317	60 970	131 533	125 585	159 178
Ej kassapåverkande poster	- 109	- 38	- 325	1 535	- 878
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>58 208</b>	<b>60 932</b>	<b>131 208</b>	<b>127 120</b>	<b>158 300</b>
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	- 371 550	- 17 789	- 937 703	174 915	157 925
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	10 092	17 829	13 501	- 6 634	- 3 812
Övrig förändring i rörelsekapital	- 53 830	5 881	290 975	- 11 577	- 65 868
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-357 080</b>	<b>66 853</b>	<b>-502 019</b>	<b>283 824</b>	<b>246 545</b>
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	163	26	483	86	- 3 749
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>163</b>	<b>26</b>	<b>483</b>	<b>86</b>	<b>- 3 749</b>
Nyemission	-	30 212	-	30 212	30 212
Obligationer/Teckningsoptioner	- 21 000	-	- 46 000	1 260	1 260
Upptagna/lösta lån	234 350	- 31 253	636 652	- 244 110	- 164 876
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>213 350</b>	<b>- 1 041</b>	<b>590 652</b>	<b>-212 638</b>	<b>- 133 404</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>- 143 567</b>	<b>65 838</b>	<b>89 116</b>	<b>71 272</b>	<b>109 392</b>
Likvida medel vid periodens början	456 068	119 428	223 385	113 993	113 993
Likvida medel vid periodens slut	312 501	185 266	312 501	185 266	223 385

### NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2016	2015	2016	2015	2015
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Rörelsemarginal (%)	19	22	19	21	21
Avkastning på eget kapital (%)	36	30	36	30	35
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	13	23	13	23	21
Soliditet (%)	31	45	31	45	46
Eget kapital per stamaktie* (kr)	59,02	43,95	59,02	43,95	48,99
Eget kapital per prefensaktie (kr)	124,20	124,20	124,20	124,20	122,10
Belåningsgrad (%)	62	57	62	57	60
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,5	8,3	4,5	8,3	4,8
Försäljningsgrad i produktion (%)	90	84	90	84	82
Antal sålda bostäder (brutto)	18	98	78	1 094	951
ALM Equitys andel sålda bostäder	16	90	73	659	575
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	317	307	606	390	503
ALM Equitys andel produktionsstartade bostäder	184	254	326	302	335
Antal bostäder i produktion (brutto)	1 196	708	1 196	708	718
ALM Equitys andel bostäder i produktion	771	538	771	538	515
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	184 700	127 100	184 700	127 100	126 200
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	134 700	89 500	134 700	89 500	88 100
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	267 400	243 300	240 200	243 300	244 300
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	179 100	155 800	179 100	155 800	160 500
Projektfastigheter total area (kvm)	27 700	22 300	27 700	22 300	23 700
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	10 500	7 800	10 500	7 800	8 500



## **Definitioner:**

### *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 24 november 2016  
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:**

24 februari 2017	Bokslutskommuniké 2016
23 maj 2017	Årsstämma 2016
23 maj 2017	Delårsrapport januari – mars 2017