



ALM Equity AB (publ): Delårsrapport januari – mars 2016

Stockholm 2016-05-16

Januari – mars 2016

- Omsättning 152,0 (192,9) Mkr.
- Rörelseresultat 27,6 (39,9) Mkr.
- Resultat 20,4 (32,0) Mkr, motsvarande 1,31 (2,36) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 936,4 (818,2) Mkr, motsvarande 51,71 (44,59) kr per stamaktie och 120,00 (120,00) kr per preferensaktie.
- Likvida medel uppgick den 31 mars till 453,5 (114,0) Mkr.
- Under perioden såldes 24 (575) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 21 (300) bostäder.
- Byggstart av 289 bostäder varav ALM Equitys andel är 142 bostäder.
- Förvärv av bostadsprojektet Södra Häggvik, Sollentuna omfattande cirka 95 000 kvm BTA färdiga byggrätter för cirka 1 200 bostäder och lokaler (ägarandel 80 procent).
- Förvärv av planprojektet Jarlaberg, Nacka omfattande 5 000 kvm planerad byggrätt och 70 planerade bostäder (ägarandel 100 procent).
- Emission av ett 4-årigt icke säkerställt obligationslån om 325 Mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,75 % .

Mkr	2016 jan-mar	2015 jan-mar
Nettoomsättning	152,0	192,9
Rörelseresultat	27,6	39,9
Periodens resultat	20,4	32,0
Resultat per stamaktie (kr)	1,31	2,36
Eget kapital per stamaktie (kr)	51,71	44,59
Avkastning eget kapital perioden	10,3%	23,4%

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Obligationslån om 325 Mkr noterat på Nasdaq First North Bond Market.



VD har ordet

Nästan alla siffror för ALM Equity pekar på stark expansion och tillväxt - utom resultatet för första kvartalet som jämfört med samma tidsperiod för ett år sedan har sjunkit till cirka 20 Mkr. I fastighetsutveckling är det emellertid vanskligt att se enbart på ett enskilt kvartal. Till exempel säljstartades under första kvartalet 2016 endast projektet Silvermedaljen i Silverdal med nio enheter, medan vi under motsvarande kvartal 2015 säljstartade och sålde de stora projekten Poeten och Skalden i Solna om cirka 500 enheter. Utveckling av ett projekt är en flerårig historia och resultatet för ett enstaka kvartal påverkas beroende på när exempelvis en ny detaljplan meddelas. Resultatutvecklingen bör därför bedömas åtminstone på helårsbasis och även i kombination med hur våra tillgångar i form av byggrätter utvecklas.

Under årets första kvartal har vi utökat vår bostadsportfölj med drygt 50 procent, främst genom förvärv i Häggvik, Sollentuna av färdiga byggrätter. Totalt handlar det om cirka 1 200 nya bostäder i ett område med utmärkta kommunikationer, till Stockholms city tar det med pendeltåg eller bil endast femton minuter. Förbifart Stockholm kommer också att ge möjlighet till snabba kommunikationer både mot norr och söder. För närvarande arbetar vi intensivt med projektet och förhoppningen är att ett par delprojekt ska vara i produktion inom ett år. Genom det under kvartalet emitterade obligationslånet hade vi möjlighet att behålla 80 procent av projektet för egen räkning. Efterfrågan på färdiga byggrätter är mycket hög med prisökningar på 50% eller mer under de senaste två åren. Byggrättspriserna följer slutkundsmarknaden som under 2015 och under 2016 varit fortsatt stark med hög efterfrågan och ökande priser. En annan förklaring till prisökningarna kan vara att tillgången på kapital varit fortsatt god.

I första kvartalet har inflyttning skett i nybyggda lägenheter i projektet Linbanan 2 i Enköping som upplåtits med hyrköps-kontrakt. Hyresgäster kan i två år hyra lägenheten och därefter välja om de vill köpa den som en bostadsrätt eller fortsätta att hyra. Försöket har blivit mycket uppskattat och vi planerar nu för ytterligare en etapp.

I Solna har vårt första förvaltningsprojekt Poeten med 220 lägenheter byggstartats. Projektet ägs av vårt förvaltande dotterbolag Svenska Nyttobostäder AB tillsammans med externa investerare.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	jan-mars 2016	jan-mars 2015	jan-mars 2016	jan-mars 2015
Byggrätter	8 164	7 100	6 050	4 700
- varav byggrätter i bostadsportföljen	3 757	2 961	2 789	1 986
- varav byggrätter i planportföljen	4 407	4 139	3 261	2 714
Startad produktion	289	0	142	0
Sålda bostäder *	24	575	21	300
Bostäder i produktion vid periodens slut	937	656	622	420
Försäljningsgrad i produktion	84%	92%	88%	93%
Bostäder levererade till marknaden	70	85	35	34

* Försäljningen av antal sålda lägenheter för kvartal 1, 2015 är omräknad då ett mindre antal lägenheter i projektet Ingenting byggs enligt nya ritningar, dock med samma kvm som tidigare.

På byggmarknaden märker vi att upphandlingar av byggtreprenader tenderar att ta längre tid än tidigare. Det handlar inte främst om kapacitet utan om att få rimliga priser. För våra marginaler har prisutvecklingen på byggsidan varit hanterbar då vi kunnat kompensera tendenserna för höjda produktionskostnader med högre försäljningsintäkter.



Att driva förändringsprocesser i bygg- och fastighetsbranschen handlar många gånger om att hitta rätt i byråkratins irrgångar. En ökad byråkrati hotar nu även på bostadskreditmarknaden. I försöken att minska en hotande överbelåning av enskilda hushåll sätts det upp regler för hur lånen ska amorteras, begränsning av hur stor del av bostaden som får belånas och regler för hushållets skuldsättningsgrad. Samtidigt verkar politikerna vägra att se sambandet mellan höga lån och låga skatterabatterade räntor. Det är hög tid att diskutera de problem som hotar bostadskonsumenterna när inte politiker och reglerande myndigheter talar samma språk.

De delar av bostadsmarknaden som kan beröras mest av ökade regleringar torde vara nyproduktion i Stockholms innerstad med priser över 100 000 kronor per kvadratmeter. Även små förändringar av amorteringsvillkor, räntor eller krav på hushållets totalinkomst kan förändra efterfrågan på ett kraftfullt sätt. ALM Equity har ett mycket litet engagemang i detta segment. I stället har vi medvetet valt att befinna oss i kommunikationsvänliga lägen i en ring runt Stockholms innerstad.

Stockholm den 16 maj 2016

Joakim Alm



VERKSAMHETEN

Bostadsprojekt - detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder

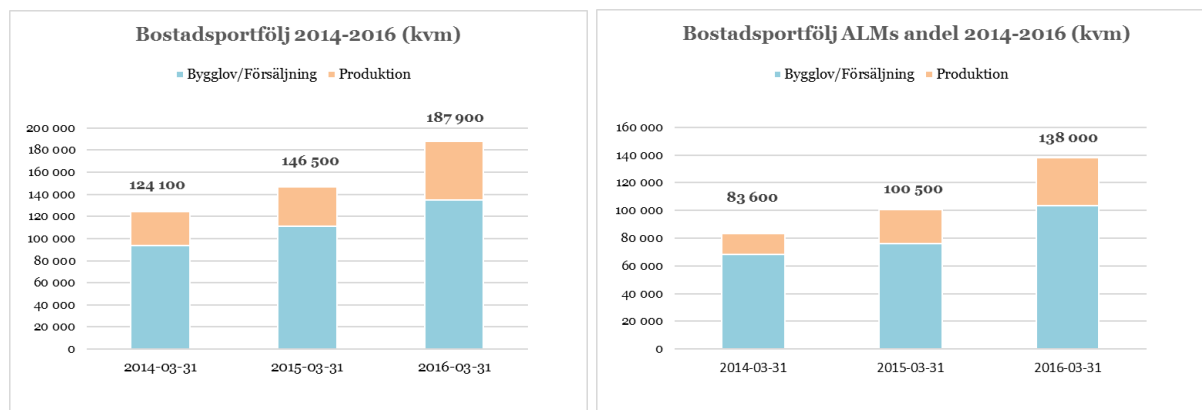
Bostadsportföljen innehöll per den 31 mars 2016, 20 (23) bostadsprojekt med byggrätter på totalt cirka 187 900 (146 500) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 138 000 (100 500) kvm. Detta motsvarar 3 757 (2 961) bostäder varav ALM Equitys andel är 2 789 (1 986) bostäder. I portföljen ingår 27 850 kvm, varav ALM Equitys andel är 22 400 kvm, som är förvärvade men redovisas inte i balansräkningen.

I första kvartalet byggstartades 289 bostäder, varav ALM Equitys andel är 142 bostäder. Det färdigställdes 70 bostäder, varav ALM Equitys andel var 35 bostäder.

Under första kvartalet förvärvades bostadsprojektet Södra Häggvik, Sollentuna omfattande cirka 95 000 kvm BTA färdig byggrätt för bostäder och lokaler (ALM Equitys ägarandel 80 procent). Intentionen är att konvertera industri- och kontorsområdet till cirka 1 200 bostäder och lokaler.

Vid periodens utgång var 11 (8) projekt under produktion, omfattande 937 (656) bostäder. Av dessa är 831 bostäder nyproduktion medan 106 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. ALM Equitys andel är 622 (420) bostäder. Bostäderna i bostadsrättsportföljen om 3 757 (2 961) bostäder innefattar även de 937 (656) bostäderna som är under produktion. Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick till 84 (92) procent vid kvartalets slut.

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



Per 31 mars fanns 8 (12) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 14,0 (40,8) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under första kvartalet såldes 2 (0) bostäder för 12,8 (0) Mkr från ALM Equitys egna lager.

ALM Equity garanterade vid första kvartalets slut köp av 60 (8) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 106,9 (34,2) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid färdigställd produktion.



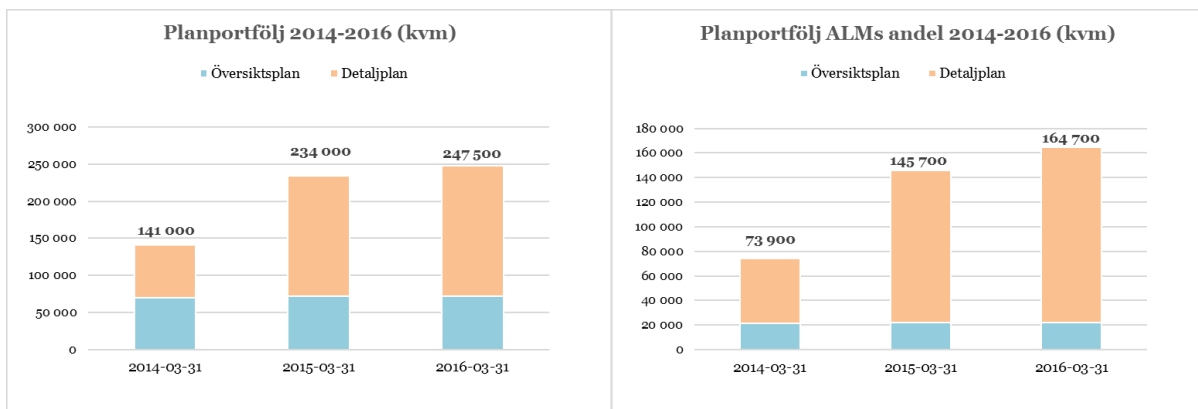
Planprojekt - råmark eller detaljplanerad fastighet där detaljplanen kan ändras

Vid periodens utgång bestod portföljen av 13 (14) planprojekt i syfte att ta fram 4 407 (4 139) bostäder belägna framförallt i Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är 3 261 (2 714) bostäder.

Under första kvartalet ökade planportföljen genom förvärv av en fastighet i Jarlaberg, Nacka omfattande cirka 5 000 kvm möjlig byggrätt och cirka 70 bostäder (ALM Equitys ägarandel 100 procent). Syftet med förvärvet är att ändra detaljplanen för att bygga bostäder och lokaler.

Planportföljen innehöll den 31 mars, 247 500 (234 000) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 164 700 (145 700) kvm. Här ingår 159 100 kvm, varav ALM Equitys andel är 132 300 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 första kvartalet 2016 fördelades planprojekten med estimerade byggrätter på följande sätt:



Projektfastigheter - bebyggd fastighet med löpande verksamhet

Vid periodens utgång bestod portföljen av 25 700 (19 800) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde 9 500 (5 300) kvm.

Under första kvartalet tillträdde projektet Linbanan 2 i Enköping (ägarandel 50,2 procent) av 70 hyresgäster. Hyresgästerna innehar ett hyrköp-avtal vilket innebär att de kan friköpa lägenheterna om två år. Under den tiden förvaltas fastigheten av ALM Equity.



EKONOMI

Resultat för perioden januari – mars 2016 (3 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 152,0 (192,9) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 149,7 (190,0) Mkr och fastighetsförvaltning för 2,3 (2,9) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 27,6 (39,9) Mkr. Av resultatet efter skatt 20,4 (32,0) Mkr tillföll 20,5 (30,3) Mkr moderbolagets aktieägare, medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,1 (1,7) Mkr.

Balansräkningen per den 31 mars 2016

Balansomslutningen uppgick till 2 805 (1 985) Mkr. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes den största posten av exploateringsfastigheterna på 1 777 (1 432) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 692 (719) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 936,4 (818,2) 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 148,5 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 31 mars 34 (41) procent.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 453,5 (114,0) Mkr. Kassaflödet för perioden januari-mars var 230,1 (0,0) 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 1,41–4,45 procent med en genomsnittsränta på 2,85 procent.

Under perioden emitterades ett 4-årigt icke säkerställt obligationslån om 325 Mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,75 % (kvartalsvis utbetalning) med förfallodag den 18 mars 2020. Obligationerna har efter periodens utgång noterats på Nasdaq First North Bond Market 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 uppgick till 5,5 (6,0) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 316,9 (33,7) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgick vid periodens slut till 377,5 (253,6) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 544,8 (448,1) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 61 (98) procent.



Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens slut noterades det emitterade obligationslånet om 325 Mkr på Nasdaq First North Bond Market.

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

	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Koncernen			
Nettoomsättning (Not 1)	151 959	192 930	934 427
Rörelsens kostnader	-124 327	-153 045	-742 650
Rörelseresultat (Not 2)	27 632	39 885	191 777
Finansnetto	-7 197	-8 016	-30 073
Resultat efter finansiella poster	20 435	31 869	161 704
Skatt	-32	180	-320
Periodens resultat	20 403	32 049	161 384
<i>Resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare*	20 494	30 366	159 178
Minoritetsintresse	-91	1 683	2 206
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	1,31	2,36	12,98
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	1,30	2,36	12,85
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	8,40
Antalet stamaktier före utspädning/genomsnittligt (tusental)	10 155	10 155	10 155
Antalet stamaktier efter utspädning (tusental)	10 255	10 155	10 255
Antalet preferensaktier (tusental)	3 427	3 046	3 427

(Not 1)

Nettoomsättning per segment	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Bostadsutveckling	149 647	190 024	924 951
Projektfastigheter	2 312	2 906	9 476
Summa	151 959	192 930	934 427

(Not 2)

Rörelseresultat per segment	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Bostadsutveckling	27 418	38 992	188 815
Projektfastigheter	214	893	2 962
Summa	27 632	39 885	191 777



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	4 300	809	4 549
Uppskjuten skattefordran	5 023	5 023	5 023
Summa anläggningstillgångar	9 323	5 832	9 572
Exploateringsfastigheter	1 777 404	1 432 228	1 278 725
Projektfastigheter	145 272	91 892	123 914
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	26 853	40 959	27 971
Kortfristiga fordringar m.m.	368 107	299 949	326 306
Kortfristiga placeringar	25 000	0	0
Likvida medel	453 529	114 040	223 385
Summa omsättningstillgångar	2 796 165	1 979 068	1 980 301
SUMMA TILLGÅNGAR	2 805 488	1 984 900	1 989 873
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	936 369	818 219	915 911
Långfristiga räntebärande lån	325 000	0	0
Uppskjuten skatteskuld	1 440	459	1 408
Summa långfristiga skulder	326 440	459	1 408
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	691 908	718 945	647 653
Efterställda räntebärande reverslån	216 988	251 561	212 515
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	633 783	195 716	212 386
Summa kortfristiga skulder	1 542 679	1 166 222	1 072 554
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 805 488	1 984 900	1 989 873
	2016	2015	2015
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Belopp vid periodens ingång	915 911	803 645	803 645
Periodens resultat exkl. minoritets andel	20 494	30 366	159 178
Nyemission preferensaktier	-	-	30 212
Justerade emissionskostnader	-	-4	-207
Justering tidigare uppskrivning	-	-	-
Teckningsoptioner	-	-	1 260
Aktieägartillskott	7 250	-	20 000
Återbetalt tillskottskapital	-	-11 075	-69 901
Aktieutdelning preferensaktier	-7 197	-6 396	-27 399
Minoritetsandel	-89	1 683	-877
Belopp vid periodens utgång	936 369	818 219	915 911



KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Resultat efter skatt exkl. minoritets andel	20 494	30 366	159 178
Ej kassapåverkande poster	- 89	1 683	- 878
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	20 405	32 049	158 300
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	- 498 679	4 422	157 925
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	1 118	- 16 799	- 3 812
Övrig förändring i rörelsekapital	351 041	- 2 954	- 65 868
Kassaflöde från löpande verksamhet	- 126 115	16 718	246 545
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	249	- 9	- 3 749
Kassaflöde från investeringsverksamhet	249	- 9	- 3 749
Nyemission	-	-	30 212
Obligationer/Teckningsoptioner	- 25 000	-	1 260
Upptagna/lösta lån	381 010	- 16 662	- 164 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	356 010	- 16 665	- 133 404
Periodens kassaflöde	230 144	47	109 392
Likvida medel vid periodens början	223 385	113 993	113 993
Likvida medel vid periodens slut	453 529	114 040	223 385

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2016	2015	2015
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Rörelsemarginal (%)	18	21	21
Avkastning på eget kapital (%)	31	31	35
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	13	23	21
Soliditet (%)	34	41	46
Eget kapital per stamaktie* (kr)	51,71	44,59	48,99
Eget kapital per prefensaktie (kr)	120,00	120,00	122,10
Belåningsgrad (%)	63	62	60
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,3	4,2	4,8
Försäljningsgrad i produktion (%)	84	92	82
Antal sålda bostäder (brutto)	24	807*	951*
ALM Equitys andel sålda bostäder	21	416*	575*
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	289	0	503
ALM Equitys andel produktionstartade bostäder	142	0	335
Antal bostäder i produktion (brutto)	937	656	718
ALM Equitys andel bostäder i produktion	622	420	515
Bostadsprojekt byggrätter (kvm)	187 900	146 500	126 200
ALM Equitys nettoandel bostadsprojekt (kvm)	138 000	100 500	88 100
Planprojekt estimerade byggrätter (kvm)	247 500	234 000	244 300
ALM Equitys nettoandel planprojekt (kvm)	164 700	145 700	160 500
Projektfastigheter total area (kvm)	25 700	19 800	23 700
ALM Equitys nettoandel projektfastigheter (kvm)	9 500	5 300	8 500

* Försäljningen av antal sålda lägenheter för kvartal 1, 2015 är omräknad då ett mindre antal lägenheter i projektet Ingenting byggts enligt nya ritningar, dock med samma kvm som tidigare.



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 16 maj 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

Rapportdatum:

24 augusti 2016	Halvårsrapport januari – juni 2016
24 november 2016	Delårsrapport januari – september 2016
24 februari 2017	Bokslutskommuniké 2016
23 maj 2017	Årsstämma 2016