



## **ALM Equity AB (publ): Bokslutskommuniké 2016**

Stockholm 2017-02-24

### ***Januari – december 2016***

- Enligt segmentsredovisningen\* uppgick omsättningen till 1 132,9 (934,4) Mkr och rörelseresultatet till 204,9 (191,8) Mkr. Resultat efter skatt 159,2 (161,4) motsvarande 12,80 (12,98) kr/stamaktie.
- Enligt omräkning till IFRS uppgick omsättningen till 1 448,2 (1 701,2) Mkr och rörelseresultatet till 217,2 (233,6) Mkr. Resultat efter skatt 192,3 (259,2) motsvarande 13,05 (9,17) kr per stamaktie.
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 045,8 (781,7) Mkr, motsvarande 32,77 (19,89) kr per stamaktie.
- Under perioden byggstartades 786 (503) bostäder i projekt varav ALM Equitys andel var 539 (335) bostäder.
- Under perioden såldes 263 (951) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 248 (575) bostäder.

### ***Oktober – december 2016***

- Enligt segmentsredovisningen\* uppgick omsättningen till 269,5 (229,7) Mkr och rörelseresultatet till 39,8 (41,6) Mkr. Resultatet efter skatt 28,0 (33,9) Mkr motsvarande 2,01 (2,60) kr per stamaktie.
- Enligt omräkning till IFRS uppgick omsättningen till 716,9 (429,7) Mkr och rörelseresultatet till 123,3 (80,1) Mkr. Resultatet efter skatt 121,2 (88,4) Mkr motsvarande 11,57 (3,36) kr per stamaktie.
- Under perioden byggstartades 230 (113) bostäder i projekt varav ALM Equitys andel var 230 (33) bostäder.
- Under perioden såldes 184 (89) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 175 (32) bostäder.
- Förvärv av projektet Telegrafberget i Nacka om cirka 7 280 kvm byggrätter (50 procent ägarandel).
- Försäljning av 60 procent av projektet Kista Square Garden till investerare.

\* Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Alm Equitys verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering samt de redovisningsprinciper bolaget använde innan övergång till IFRS.



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

- Bolaget har tecknat avtal med JM AB, HSB Produktion AB och personalen i Småa AB om förvärv av 100 procent av aktierna i Småa AB. Förvärvspriset uppgår till 870 Mkr som finansieras genom lån från Nordea på 600 Mkr och cirka 2,5 miljoner preferensaktier.
- Extra bolagsstämma utlyst till 24 februari med intention att ge styrelsen mandat att emittera 3,5 miljoner preferensaktier.
- Den 12 januari 2017 vann den nya detaljplanen för Timotejen 19 och 28 vid Telefonplan, Stockholm laga kraft innebärande att tillträde sker första kvartalet 2017, ALM Equitys ägarandel är drygt 50 procent.
- Förvärv av fastigheter med 10 000 kvm kommersiell yta i centrala Enköping för 95 Mkr, ALM Equitys ägarandel 50 procent. Syfte att utveckla centrumkärnan i Enköping med nya goda boende- och butiksmiljöer.
- Bolaget har genomfört ett listbyte från First North till Nasdaq Stockholm för obligationerna emitterade under 2016. I samband med detta har företaget övergått till att rapportera enligt IFRS.
- Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inlösenvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.



## VD har ordet

I och med förvärvet av Småa AB fördubblar i stort sett ALM Equity sin verksamhet baserat på omsättningssiffrorna för 2016. Småa har varit verksamt i Stockholmsområdet sedan 1927. Under de senare åren har produktionen successivt svängt från småhusmarknaden till produktion av bostadsrättslägenheter. Bolagets portfölj av byggrätter och markanvisningar avser övervägande del flerbostadshus. Likhetererna med ALM Equity är påtagliga men på kartan så ser man lätt att bolagen också kompletterar varandra. Geografiskt och verksamhetsmässigt matchar vi varandra.

Småa har liksom vi själva en betydande portfölj av byggrätter för framtida produktion och dessutom en projektportfölj som internt arbetas fram till byggklara objekt. I mycket är vi varandras likar och genom ett närmare samarbete mellan organisationerna i frågor som projektering, upphandling och försäljning räknar vi med förbättringar både i vårt erbjudande till kunderna och i lönsamheten.

Under förra året lade vi ned betydande ansträngningar på att analysera och värdera Småa. Det handlade om ett fyrtiotal projekt i olika stadier som alla skulle bedömas och värderas. Bolaget har de senaste åren haft ett stabilt stigande resultat från 40 miljoner kronor 2012 till närmare 80 miljoner kronor 2015. Resultatet för 2016 bedöms i skrivande stund bli runt 60 miljoner före skatt. Det är med stor tillförsikt som vi tar oss an arbetet med att integrera rörelsen i Småa med vår egen verksamhet.

2016 innebar för vår egen del en fortsatt ökning av antalet bostäder i produktion. Under det sista halvåret har många stora projekt byggstartats vilket kommer att märkas på resultatet framgent. Resultatet för helåret blev i nivå med föregående år och ska ses som ett mellanår av konsolidering på en hög nivå.

Bostadsprojekt	Totalt		Alms andel	
	jan-dec 2016	jan-dec 2015	jan-dec 2016	jan-dec 2015
Byggrätter	8 295	6 964	5 090	5 056
- varav byggrätter i bostadsportföljen	3 479	2 627	2 371	1 865
- varav byggrätter i planportföljen	4 816	4 337	2 719	3 191
Startad produktion	786	503	539	335
Sålda bostäder	263	951	248	575
Bostäder i produktion vid periodens slut	1 204	718	840	515
Försäljningsgrad i produktion	89%	82%	87%	86%
Bostäder levererade till marknaden	296	528	226	287

En orsak till årets något sämre rörelsemarginal är de många förvärven av byggrätter som ännu inte kommit i produktion men ligger i konceptfas och beräknas komma i produktion under 2017. Även förvärvet av Småa har krävt stora insatser och extra kostnader. Dessa kostnader belastar till stora delar 2016 medan intäkterna kommer komma under många år framöver. Totalt kommer ALM Equity förfoga över en egen projektportfölj på cirka 10 600 byggrätter inklusive Småa. Med nuvarande omsättning skulle det räcka i många år framöver.

Jag hälsar Småa varmt välkomna och ser fram emot ett nytt år med nya spännande utmaningar.

Joakim Alm

## VERKSAMHETEN

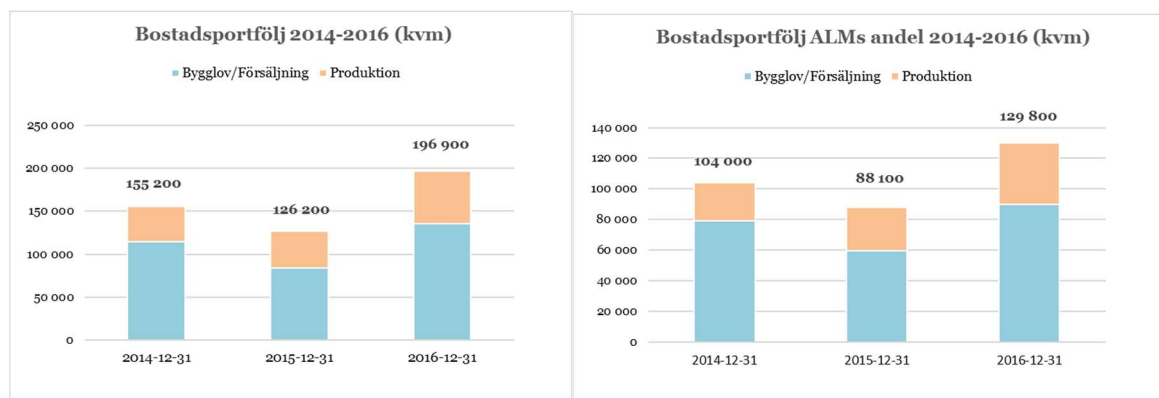
### Bostadsprojekt - detaljplanerade fastigheter som medger byggnation av bostäder

Bostadsportföljen innehöll per den 31 december 2016, 22 (20) bostadsprojekt med byggrätter på totalt cirka 196 900 (126 200) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 129 800 (88 100) kvm. Detta motsvarar 3 479 (2 627) bostäder varav ALM Equitys andel är 2 371 (1 865) bostäder. I portföljen ingår 2 400 kvm, varav ALM Equitys andel är 1 200 kvm, som är förvärvade men inte redovisas i balansräkningen.

Vid periodens utgång var 10 (9) projekt under produktion, omfattande 1 204 (718) bostäder, ALM Equitys andel är 840 (454) bostäder. Av dessa är 1 089 bostäder nyproduktion medan 115 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick till 89 (82) procent vid kvartalets slut.

Under fjärde kvartalet förvärvades projektet Telegrafberget i Nacka (ägarandel 50 procent), med cirka 7 280 kvm byggrätt. Mälarutsikten med 127 lägenheter (ägarandel 100 procent) och Linbanan 3 i Enköping med 70 lägenheter (ägarandel 50 procent) tillträdades av köpare under kvartalet.

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



Per 31 december fanns 8 (10) bostäder i eget lager, upptagna till ett värde av 14,7 (27,8) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. Under fjärde kvartalet såldes 0 (1) bostad för 0 (3,9) Mkr från ALM Equitys eget lager.

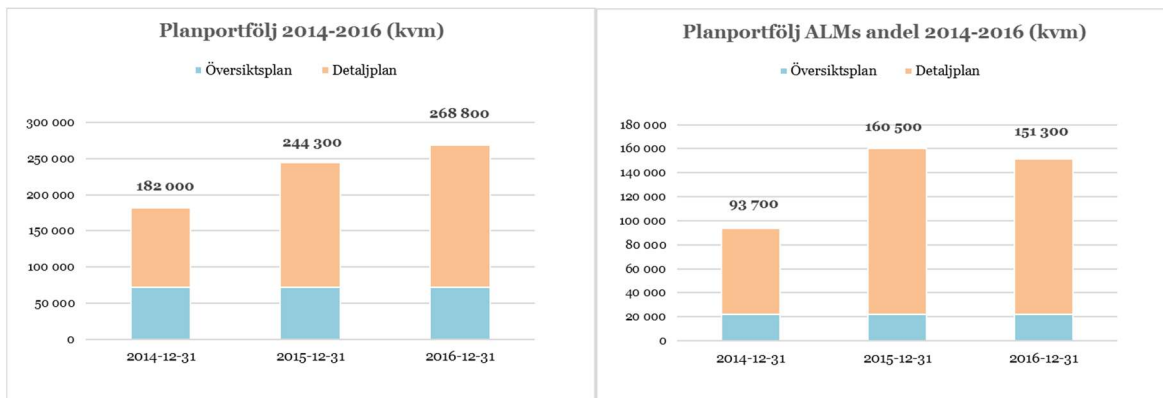
ALM Equity garanterade vid fjärde kvartalets slut köp av 126 (96) bostäder i produktionsstartade projekt för totalt 473,6 (120,0) Mkr. Garantin avser eventuellt osålda bostäder vid färdigställd produktion.

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

Vid periodens utgång bestod portföljen av 15 (12) planprojekt i syfte att ta fram 4 816 (4337) bostäder belägna framförallt i Stockholmsområdet. ALM Equitys andel är 2 719 (1 935) bostäder.

Planportföljen innehöll den 31 december, 268 800 (244 300) kvm planerade bostadsprojekt, varav ALM Equitys andel utgjorde 151 300 (160 500) kvm. Under fjärde kvartalet minskade ALM Equitys andel på grund av försäljning av Kista Square Garden till investerare. I planportföljen ingår 180 000 kvm, varav ALM Equitys andel är 119 000 kvm, som förvärvats men inte tillträtts.

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





## **EKONOMI**

### **Resultat för perioden januari – december 2016**

Nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen som är i enlighet med ALM Equitys interna rapportering samt tidigare redovisningsprinciper uppgick till 1 132,9 (934,4) Mkr, rörelseresultatet uppgick till 204,9 (191,8) Mkr, rörelsemarginalen till 18,1 (20,5) procent och periodens resultat efter skatt till 159,2 (161,4) Mkr. Koncernens verksamhet ses som ett segment, bostadsutveckling. Omräknat till IFRS uppgick omsättningen till 1 448,2 (1 701,2) Mkr, rörelseresultatet till 217,2 (233,6) Mkr, rörelsemarginalen till 15,0 (13,7) procent och resultatet efter skatt till 192,3 (259,2) Mkr. De huvudsakliga skillnaderna mellan segmentsredovisningen och IFRS är:

- I segmentet klyvs del av resultat- och balansräkning in enligt ägarandel medan i IFRS beaktas delägarnas andel genom minoritet.
- I segmentet används ALM Equitys modell av successiv vinstavräkning, steg 1 och steg 2, medan i IFRS redovisas resultatet vid avslut av projekt när bostadsrättsföreningarna kontrolleras av ALM Equity eller genom successiv vinstavräkning då bostadsrättsföreningarna inte kontrolleras av ALM Equity. Kontrollen av föreningarna manifesteras av deras styrelsesammansättning. Under 2016 har en kombination av metoderna använts eftersom båda delar funnits.
- Räntor i projekten kapitaliseras enligt IFRS medan de kostnadsförs i segmentsredovisningen.
- Räntesäkringarna så kallade ränteswappar marknadsvärderas i IFRS men inte i segmentet där kostnaderna för ränteswapparna tas löpande på grund av säkringsredovisning.

### **Resultat för perioden oktober – december 2016 (3 månader)**

Nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 269,5 (229,7) Mkr, rörelseresultatet till 39,8 (41,6) Mkr, rörelsemarginalen till 14,8 (18,1) procent och periodens resultat efter skatt till 28,0 (33,9) Mkr. Omräknat till IFRS uppgick omsättningen till 716,9 (429,7) Mkr, rörelseresultatet till 123,3 (80,1) Mkr, rörelsemarginalen till 17,2 (18,6) procent och resultatet efter skatt till 121,2 (88,4) Mkr. Utfallet under fjärde kvartalet beror framförallt på tillträde i projektet Mälarutsikten som enligt segmentsredovisningen har intäktsförts enligt successiv vinstavräkning och enligt IFRS vid avslut av projektet.

### **Balansräkningen per den 31 december 2016**

Balansomslutningen uppgick till 3 471 (2 247) Mkr. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes de största posterna av pågående bostadsprojekt på 2 106 (795) Mkr. På skuldsidan uppgick räntebärande lån från kreditinstitut till 817 (836) Mkr och övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder till 746 (333) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 1 046 (782) Mkr. Soliditeten uppgår vid årsskiftet till 30,1 (34,8) procent och enligt segmentsredovisningen till 36,0 (46,0) procent.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut uppgick till 178,8 Mkr, återbetalas vid projektens avslut. Om något projekt redovisar underskott reduceras återbetalningen med dessa underskott.



## Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 517,7 (220,0) Mkr. Kassaflödet för året var 297,6 (114,3) Mkr.

Finansiering i projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv och externa aktieägartillskott baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinansiering är idag i huvudsak kortfristig. Bankräntan på låneskulderna låg per den 31 december i spannet 1,18–4,45 procent med en genomsnittsränta på 2,48 procent.

Under 2016 emitterades ett 4-årigt icke säkerställt obligationslån om totalt 600 Mkr, inom rambeloppet på 1 Mdkr avsedd för projektfinansiering. Alm Equity har investerat 46 Mkr i egen bok av emissionen. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,75 % (kvartalsvis utbetalning) med förfalldag den 18 mars 2020. Obligationerna har under andra kvartalet 2016 noterats på Nasdaq First North Bond Market för institutionell handel. Sedan 22 februari 2017 noteras obligationerna på Nasdaq OMX Stockholm.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Bolaget har tecknat avtalat med JM AB, HSB Produktion AB och personal i Småa om köp av 100 procent av aktierna i Småa AB. Det totala förvärvspriset uppgår till 870 Mkr med tillträde och betalning beräknat till mars 2017. Förvärvet finansieras genom banklån på 600 Mkr från Nordea och cirka 2,5 miljoner preferensaktier. Antal preferensaktier kommer att fastställas exakt enligt den genomsnittliga dagskursen på preferensaktien mellan 8 februari och 5 mars, varför exakt antal preferensaktier inte kan bestämmas. ALM Equity och Småa har tillsammans en projektportfölj på 10 600 bostäder i Stockholm med omnejd.

Extra bolagsstämma utlyst till 24 februari med intention att ge styrelsen mandat att emittera 3,5 miljoner preferensaktier.

Den 12 januari 2017 vann den nya detaljplanen för Timotejen 19 och 28 vid Telefonplan laga kraft innebärande att området runt Ericssons f d huvudkontor kommer att vitaliseras. ALM Equity (drygt 50 procents ägarandel) med partners kommer att tillträda fastigheterna under första kvartalet 2017 med avsikten att skapa runt 1 000 nya bostäder.

Fastigheter med 10 000 kvm kommersiell yta i centrala Enköping förvärvades för 95 Mkr, (50 procent ägarandel). Syftet med förvärvet är att utveckla centrumkärnan i Enköping med nya goda boende- och butiksmiljöer. Plantillstånd för bostäder har erhållits.

Bolaget har genomfört ett listbyte från First North till Nasdaq Stockholm för obligationerna emitterade under 2016. I samband med detta har företaget övergått att rapportera enligt IFRS. Första dagen för notering var 23 februari.

Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inlösenvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.

## Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för året uppgick till -9,4 (94,1) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 415,6 (84,9) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser upptagna för projektbolag uppgick vid periodens slut till 383,8 (360,9) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 509 (546) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 46,5 (95,6) procent.



### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Under 2016 har moderbolaget emitterat 600 Mkr i obligationslån till STIBOR + 6,75 procent, vilket ökar finansierings/likviditetsrisken i bolaget, varav bolaget har 46 Mkr i egen bok. Bolaget analyserar löpande likviditetssituationen på både kort och lång sikt med egna utvecklade modeller för att hantera dessa risker. För ALM Equitys väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till årsredovisningen 2015 på sidorna 81-83.

### **Transaktioner med närstående**

Transaktioner med närstående är under perioden i linje med föregående år. För ytterligare information hänvisas till IFRS rapport 2015 på hemsidan under rubriken rapporter, not 28.





## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Nettoomsättning	716 929	429 684	1 448 199	1 701 195
Produktions- och driftskostnader	-574 235	-338 649	-1 179 092	-1 435 081
<b>Bruttoresultat</b>	<b>142 694</b>	<b>91 035</b>	<b>269 107</b>	<b>266 114</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-18 578	-10 448	-51 841	-32 891
Resultat från andelar i intresseföretag	-812	-472	-68	407
<b>Rörelseresultat</b>	<b>123 304</b>	<b>80 115</b>	<b>217 198</b>	<b>233 630</b>
Finansiella intäkter	1 130	3 537	6 903	14 196
Finansiella kostnader	-9 793	-1 020	-26 448	-3 305
Värdeförändring derivatinstrument	7 687	5 717	-3 719	14 811
<b>Resultat före skatt</b>	<b>122 328</b>	<b>88 349</b>	<b>193 934</b>	<b>259 332</b>
Skatt	-1 091	66	-1 625	-112
<b>Periodens resultat</b>	<b>121 237</b>	<b>88 415</b>	<b>192 309</b>	<b>259 220</b>
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Periodens övriga totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>121 237</b>	<b>88 415</b>	<b>192 309</b>	<b>259 220</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	124 881	41 318	161 940	120 555
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 644	47 097	30 369	138 665
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	124 881	41 318	161 940	120 555
Innehav utan bestämmande inflytande	-3 644	47 097	30 369	138 665
<b>Resultat per aktie</b>				
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	11,57	3,36	13,05	9,17
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	11,45	3,33	12,92	9,08
Resultat per preferensaktie (kr)	2,10	2,10	8,40	8,40
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)	10 255	10 255	10 255	10 255
Genomsnittligt antal preferensaktier (tusental)	3 529	3 427	3 529	3 427



## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Maskiner och inventarier	3 817	4 549
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	14 589	14 443
Uppskjuten skattefordran	4 626	5 023
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>23 032</b>	<b>24 015</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Exploateringsfastigheter	301 470	734 143
Pågående bostadsprojekt	2 105 836	794 893
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	35 038	63 775
Övriga kortfristiga fordringar	487 755	410 277
Likvida medel	517 684	220 062
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 447 783</b>	<b>2 223 150</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 470 815</b>	<b>2 247 165</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>1 045 788</b>	<b>781 733</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga räntebärande lån	554 000	0
Derivatinstrument	18 191	25 567
Uppskjuten skatteskuld	6 551	7 178
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>578 742</b>	<b>32 745</b>
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	816 633	835 762
Efterställda räntebärande reverslån	283 318	264 082
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	746 334	332 843
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 846 285</b>	<b>1 432 687</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>3 470 815</b>	<b>2 247 165</b>



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	<b>781 733</b>	<b>738 183</b>
Resultat för perioden	161 939	120 555
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>161 939</b>	<b>120 555</b>
Transaktioner med ägare:		
Lämnad utdelning	-29 427	-27 399
Optionspremier	748	1 260
Nyemission	0	30 212
Emissionkostnader	-1 660	-206
Ovillkorade aktieägartillskott	37 524	20 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	94 931	-100 872
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>102 116</i>	<i>-77 005</i>
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>1 045 788</b>	<b>781 733</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
Rörelseresultat	217 198	233 630
Finansiella poster	-19 595	10 891
Ej kassapåverkande poster	3 310	-121
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>200 913</b>	<b>244 400</b>
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	432 673	131 834
Investering/försäljning pågående bostadsprojekt	-1 310 943	550 540
Investering/försäljning lagerandelar Brf	28 737	-12 448
Övrig förändring i rörelsekapital	328 261	-182 761
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-320 359</b>	<b>731 565</b>
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	-44 285	-4 069
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-44 285</b>	<b>-4 069</b>
Obligation	600 000	0
Utdelning	-29 427	-27 399
Aktieägartillskott	111 788	40 000
Upptagna/Amorterade lån	107	-388 220
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader	-911	31 266
Transaktioner Innehav utan bestämmande inflytande	-19 291	-268 825
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>662 266</b>	<b>-613 178</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>297 622</b>	<b>114 318</b>
Likvida medel vid periodens början	220 062	105 744
Likvida medel vid periodens slut	517 684	220 062



## MODERBOLAGETS RESULTAT RÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2016	2015	2016	2015
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	7	21	199	2 023
Försäljnings- och administrationskostnader	-3 192	-1 446	-8 731	-5 618
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 185</b>	<b>-1 425</b>	<b>-8 532</b>	<b>-3 595</b>
Resultat koncernföretag	24 591	-12 971	30 867	83 194
Finansnetto	-12 567	4 595	-15 200	25 851
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>8 839</b>	<b>-9 801</b>	<b>7 135</b>	<b>105 450</b>
Bokslutsdispositioner	-16 553	-11 327	-16 553	-11 327
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7 714</b>	<b>-21 128</b>	<b>-9 418</b>	<b>94 123</b>
Skatt	0	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-7 714</b>	<b>-21 128</b>	<b>-9 418</b>	<b>94 123</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Maskiner och inventarier	42	42
Andelar i intressebolag	7 190	7 920
Andelar i koncernbolag	58 432	43 248
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>65 664</b>	<b>51 210</b>
Kortfristiga fordringar m.m.	613 793	435 765
Likvida medel	415 580	84 865
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 029 373</b>	<b>520 630</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 095 037</b>	<b>571 840</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>508 937</b>	<b>546 453</b>
Obligationslån	554 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>554 000</b>	<b>0</b>
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	0	0
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	32 100	25 387
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>32 100</b>	<b>25 387</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>1 095 037</b>	<b>571 840</b>



## Nyckeltal och aktiedata

<b>Koncernen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>okt-dec</b>	<b>okt-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
Rörelsemarginal (%)	17%	19%	15%	14%
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisningen	15%	18%	18%	21%
Resultat efter skatt (Mkr)	121,2	88,4	192,3	259,2
Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen	28,0	33,9	159,2	161,4
Resultat per stamaktie före utspädning	11,57	3,36	13,05	9,17
Resultat per stamaktie före utspädning enligt segmentsredovisningen	2,01	2,60	12,80	12,98
Avkastning på eget kapital (%)	-	-	49%	50%
Soliditet (%)	30%	35%	30%	35%
Soliditet enligt segmentsredovisningen (%)	36%	46%	36%	46%
Eget kapital per stamaktie (kr)	32,77	19,89	32,77	19,89
Försäljningsgrad i produktion (%)	89%	82%	89%	82%
Antal sålda bostäder (brutto)	184	89	263	951
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	230	99	786	503
Antal bostäder i produktion (brutto)	1204	718	1204	718
Bostadsprojekt byggrätter (brutto kvm)	196 900	126 200	196 900	126 200
Planprojekt estimerade byggrätter (brutto kvm)	268 800	244 300	268 800	244 300

## Definitioner och nyckeltal

Då inte det anges specifikt är nyckeltal beräknade enligt IFRS. I vissa fall har nyckeltalen varit baserade på segmentsredovisningen. Vad gäller soliditet enligt segmentsredovisningen beräknas det då covenanterna vid obligationsemissionerna under 2016 stipulerar att detta nyckeltal ska beräknas. Segmentsredovisningen anser bolaget ger den mest rättvisande bilden av ALM Equitys verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering samt de redovisningsprinciper bolaget använde innan övergång till IFRS.

### Definitioner

#### *Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet.

#### *Eget kapital per stamaktie*

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel av det egna kapitalet.

#### *Resultat per stamaktie*

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och minoritetens del av resultatet för perioden.

#### *Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

#### *Soliditet*

Summan av eget kapital i procent av balansomslutningen.



## NOTER TILL DELÅRSRAPPORTEN

### Not 1 - Redovisningsprinciper

ALM Equity tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen.

De tillämpade redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna överensstämmer med de som har tillämpats i de finansiella rapporterna enligt IFRS för 2015 som publicerades på bolagets hemsida den 14 februari 2017. IFRS tillämpas från den 1 januari 2015 med tidpunkt för övergång den 1 januari 2014. En beskrivning av övergången till IFRS och dess påverkan på delårsinformation för fjärde kvartalet presenteras i not 7 Effekter vid övergång till IFRS.

Moderföretagets delårsrapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har tillämpats som i de finansiella rapporterna som publicerades den 14 februari 2017 i samband med utgivande av obligationsprospekt. Som en följd av koncernens övergång till IFRS, tillämpar moderföretaget årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. En beskrivning av övergången till RFR 2 och dess påverkan på delårsinformation för fjärde kvartalet presenteras i not 7 Effekter vid övergång till RFR 2.

### Not 2 – Segmentsredovisning

ALM Equity delar inte upp verksamheten i olika segment utan ser hela koncernens verksamhet som ett segment, bostadsutveckling. Den mest väsentliga skillnaden mot IFRS är vinstavräkningsmetoden där företaget internt tillämpar en successiv vinstavräkning i två steg enligt nedan beskrivning medan inom IFRS tas hela vinsten i samband med att kunderna tillträder. Successiv vinstavräkning enligt IFRS används i de fall bostadsrättsföreningarna inte kontrolleras av ALM Equity och räknas då av från produktionsstart.

Vinstavräkning i steg 1 sker när exploateringsfastigheten har en laga kraft vunnen detaljplan, när den juridiska strukturen med målbostadsrättsförening för projektet skapats och projektet fått sin ekonomiska plan/kostnadskalkyl godkänd hos myndighet med en tillförlitlig ekonomisk prognos.

#### *Steg 1:*

*(Initialt inköpsvärde/prognosticerat totalt försäljningsvärde) X prognosticerad projektvinst*

Status för steg 1 avräknade projekt bedöms varje kvartal av företagsledningen. När ett projekt inte har gått från steg 1 till steg 2 inom två år från första avräkning skall de ingående variablerna i steg 1 avräkningen justeras med hänsyn tagen till de gällande marknadsförutsättningarna. Ifall ett projekt omkonceptualiseras skall ingående värden i steg 1 avräkningen justeras till nya värden.

I den successiva vinstavräkningens steg 2 räknas resterande vinst i projektet av enligt formeln:

#### *Steg 2:*

*(Försäljningsgrad av projektet X upparbetningsgrad i byggentreprenaden) X prognosticerad projektvinst*



Med ovanstående modell uppnås enligt företaget en mer rättvisande syn över resultatutvecklingen. Stora krav ställs emellertid på att företagens vinstprognos för varje projekt hela tiden justeras för inträffade och förväntade resultatpåverkande händelser.

I segmentsredovisningen klyvs del av resultat- och balansräkning in enligt ägarandel. Inom IFRS beaktas delägarnas andel genom minoritet. Räntor i projekten kapitaliseras enligt IFRS medan de kostnadsförs i segmentsredovisningen. Andra väsentliga skillnader i redovisningsprinciper inom segmentrapporteringen avser redovisning av räntederivat som inte värderas till marknadsvärde i segmentsrapporteringen.

Skillnaderna mellan segmentsredovisningen och IFRS redovisas nedan i kolumnen "Avstämning mot IFRS".

<b>Resultaträkning jan-dec 2016</b>	<b>Bostads- utveckling Segment</b>	<b>Avstämning mot IFRS</b>	<b>Bostads- utveckling enligt IFRS</b>
Nettoomsättning	1 132 947	315 252	1 448 199
Rörelsekostnader	-928 074	-302 927	-1 231 001
<b>Rörelseresultat</b>	<b>204 873</b>	<b>12 325</b>	<b>217 198</b>
Finansnetto	-45 133	25 588	-19 545
Värdetförändring derivatinstrument	0	-3 719	-3 719
<b>Resultat före skatt</b>	<b>159 740</b>	<b>34 194</b>	<b>193 934</b>
Skatt	-547	-1 078	-1 625
<b>Periodens resultat</b>	<b>159 193</b>	<b>33 116</b>	<b>192 309</b>

#### **Balansutdrag 2016-12-31**

Exploateringsfastigheter	990 504	-689 034	301 470
Pågående bostadsprojekt	0	2 105 836	2 105 836
Eget kapital	1 082 291	-36 503	1 045 788
Balansomslutning	3 010 079	460 736	3 470 815
<b>Soliditet</b>	<b>36%</b>	<b>-6%</b>	<b>30%</b>

<b>Resultaträkning jan-dec 2015</b>	<b>Bostads- utveckling Segment</b>	<b>Avstämning mot IFRS</b>	<b>Bostads- utveckling enligt IFRS</b>
Nettoomsättning	934 427	766 768	1 701 195
Rörelsekostnader	-742 650	-724 915	-1 467 565
<b>Rörelseresultat</b>	<b>191 777</b>	<b>41 853</b>	<b>233 630</b>
Finansnetto	-30 073	40 964	10 891
Värdetförändring derivatinstrument	0	14 811	14 811
<b>Resultat före skatt</b>	<b>161 704</b>	<b>97 628</b>	<b>259 332</b>
Skatt	-320	208	-112
<b>Periodens resultat</b>	<b>161 384</b>	<b>97 836</b>	<b>259 220</b>

#### **Balansutdrag 2015-12-31**

Exploateringsfastigheter	1 278 725	-544 582	734 143
Pågående bostadsprojekt	0	794 893	794 893
Eget kapital	915 911	-134 178	781 733
Balansomslutning	1 989 873	257 292	2 247 165
<b>Soliditet</b>	<b>46%</b>	<b>-11%</b>	<b>35%</b>



### Not 3 - Finansiella instrument - verkligt värde

Belopp i tkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2016 dec	2015 dec	2016 dec	2015 dec
Räntederivat	18 191	25 567	18 191	25 567
Obligationslån	600	0	600	0
	<b>18 791</b>	<b>25 567</b>	<b>18 791</b>	<b>25 567</b>

### Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

- *Nivå 1*: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
- *Nivå 2*: Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen genom direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).
- *Nivå 3*: Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

ALM Equitys finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av räntederivat och långfristiga räntebärande skulder (obligationslån). De har värderats till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarki.

### Räntederivat

Verkligt värde för ränteswapar baseras på marknadsvärdering per balansdagen framtagen av Swedbank. Ränteswaparna har värderats genom att förväntade framtida kassaflöden har diskonterats till nuvärde.

### Obligationslån

För obligationslånet har bedömningen gjorts att kreditmarginalen är densamma som när obligationslånet utgavs, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motsvaras av det redovisade värdet.





## Not 4 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda Säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsinteckningar	632 244	803 996	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	14 982	7 998	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	0	913	-	-
Likvida medel på spärrkonto*	94 370	82 850	-	-
	<b>741 596</b>	<b>895 757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>				
Borgensförbindelser för koncernföretag			383 815	360 925
			<b>383 815</b>	<b>360 925</b>

\*Avser inbetalda handpenningar från bostadsrättsköpare i pågående projekt.

## Not 5 - Effekter vid övergång till IFRS

ALM Equity har tidigare publicerat de första finansiella rapporterna med tillämpning av IFRS för helåret 2015 med jämförande information för 2014 samt en rapport över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2014. Koncernen tillämpade tidigare BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). I denna finansiella rapport visas effekten av övergången till IFRS i koncernens rapport över totalresultat för fjärde kvartalet 2015.

### KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR FJÄRDE KVARTALET 2015

	Not	Enligt tidigare principer	IFRS Justering	Enligt IFRS
Nettoomsättning	A,C	229 722	199 962	429 684
Produktions- och driftskostnader	A,C,E	-177 645	-161 004	-338 649
<b>Bruttoresultat</b>		<b>52 077</b>	<b>38 958</b>	<b>91 035</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	A	-10 445	-3	-10 448
Resultat från andelar i intresseföretag	A	0	-472	-472
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41 632</b>	<b>38 483</b>	<b>80 115</b>
Finansiella intäkter	A	1 733	1 803	3 536
Finansiella kostnader	A,D	-9 015	7 995	-1 020
Värdeförändring derivatinstrument	B	0	5 717	5 717
<b>Resultat före skatt</b>		<b>34 350</b>	<b>53 998</b>	<b>88 348</b>
Skatt	A,B,D,E,F	-470	536	66
<b>Periodens resultat</b>		<b>33 880</b>	<b>54 534</b>	<b>88 414</b>
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat		0	0	0
<b>Periodens övriga totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>33 880</b>	<b>54 534</b>	<b>88 414</b>



#### *A. Omklassificeringar*

Enligt tidigare principer har en del innehav klassificerats som joint ventures, vilka har klyvts in enligt ägarandel i koncernen. En genomgång har gjorts av alla innehav i koncernföretag där ALM Equity gör bedömningen att det finns ett bestämmande inflytande över nästintill samtliga innehav, vilket innebär att företagen kommer att konsolideras som dotterföretag med beaktande av innehav utan bestämmande inflytande i eget kapital. Förändringen innebär en presentationsskillnad i koncernens rapport över totalresultat och balansräkning då en bruttoredovisning sker istället för tidigare klyvning av ALM Equitys ägarandel.

Inom posten exploateringsfastigheter återfinns efter övergång till IFRS samtliga projekt i tidigare skeden fram till produktionsstart. Produktionsstartade projekt där ALM Equity har kontroll över föreningen återfinns under rubriken "Pågående bostadsprojekt" där de kvarstår tills kunderna tillträder och vinsten då redovisas i helhet. Produktionsstartade projekt där ALM Equity inte kontrollerar föreningen återfinns upparbetat projektvärde under rubriken "Fordran pågående bostadsprojekt".

#### *B. Räntederivat*

ALM Equity innehar derivat i form av ränteswappar, dessa redovisades inte i balansräkningen enligt tidigare tillämpade principer. Enligt IFRS redovisas verkligt värde på derivaten i balansräkningen samt orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringen i koncernens rapport över totalresultat för fjärde kvartalet 2015 uppgick till 5 717 tkr. Uppskjuten skatt har redovisats på dessa orealiserade värdeförändringar.

#### *C. Avtal om uppförande av fastighet och successiv vinstavräkning*

Enligt tidigare redovisningsprinciper tillämpades successiv vinstavräkning för samtliga bostadsprojekt. Vid varje nytt bostadsprojekt startas en bostadsrättsförening över vilken ALM Equity har kontroll under projektets löptid. Därmed kan inte successiv vinstavräkning tillämpas i sin nuvarande form utan ALM Equity kommer istället att vinstavräkna projekten först vid köparens tillträde av bostaden. En minskning av bruttoresultatet för fjärde kvartalet 2015 görs med 70 047 tkr avseende avräkningar enligt tidigare metod.

#### *D. Låneutgifter*

Låneutgifter hänförliga till uppförandet av kvalificerade tillgångar redovisades inte i balansräkningen enligt tidigare tillämpade principer utan kostnadsfördes direkt. I enlighet med IFRS redovisas låneutgifter som är direkt hänförliga till uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar som en del av tillgångens anskaffningsvärde. En justering på finansiella kostnader för fjärde kvartalet 2015 har gjorts om 7 698 tkr. Uppskjuten skatt har redovisats med avseende på detta.

#### *E. Transaktioner i samband med upplåning*

En justering har gjorts avseende transaktionsutgifter i samband med upplåning. Utgifter i samband med upptagande av lån ses enligt IFRS som en utgift som ska reducera lånets redovisade värde initialt. Dessa kostnader har tidigare kostnadsförts. En justering görs i koncernens rapport över totalresultat om 264 tkr för fjärde kvartalet 2015. Uppskjuten skatt har redovisats med avseende på detta.

#### *F. Uppskjuten skatt*

Justeringar av uppskjuten skatt utgörs av de effekter på uppskjuten skatt som uppkommit genom de justeringar som gjorts vid övergången till IFRS. I koncernens rapport över totalresultat för fjärde kvartalet 2015 har skatten justerats med plus 536 tkr.



## **Not 6 - Effekter vid övergång till RFR 2**

ALM Equity har tidigare publicerat de första finansiella rapporterna för moderföretaget med tillämpning av RFR 2 för helåret 2015 med jämförande information för 2014 samt en rapport över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2014. Koncernen tillämpade tidigare BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Enligt tidigare principer har en del innehav i koncernföretag klassificerats som joint ventures och intresseföretag. En genomgång har gjorts av alla innehav i koncernföretag där ALM Equity gör bedömningen att nästintill alla innehav klassificeras som dotterföretag. Förändringen innebär en presentationsskillnad i moderföretagets resultaträkning och balansräkning. För fjärde kvartalet 2015 har omklassificeringen inneburit att resultat från andelar i koncernföretag har ökat med 4 403 tkr och resultat från andelar i intresseföretag har minskat med motsvarande belopp.



Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 24 februari 2017  
ALM Equity AB (publ)

Styrelsen

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:**

23 maj 2017	Årsstämma 2016
23 maj 2017	Delårsrapport januari – mars 2017
25 augusti 2017	Halvårsrapport 2017
24 november 2017	Delårsrapport januari – september 2017