

Q1

1 JANUARI - 31 MARS 2018





ALM EQUITY AB (publ)

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 31 MARS 2018

JANUARI – MARS 2018

- Enligt segmentsredovisningen* uppgick omsättningen till 408,3 (637,2) Mkr och rörelseresultatet till 51,8 (91,7) Mkr. Resultat efter skatt 36,9 (71,3) Mkr motsvarande 1,96 (5,78) kr per stamaktie.
- Enligt omräkning till IFRS uppgick omsättningen till 639,7 (631,9) Mkr och rörelseresultatet till 64,9 (103,6) Mkr. Resultat efter skatt 54,1 (94,6) Mkr motsvarande 2,49 (3,21) kr per stamaktie.
- Enligt IFRS uppgick eget kapital till 2 781 (1 974) Mkr, motsvarande 86,14 (54,02) kr per stamaktie.
- Under perioden byggstartades 38 (138) bostäder i projekt varav ALM Equitys andel var 19 (105) bostäder.
- Under perioden såldes 24 (333) bostäder i projekt, varav ALM Equitys andel var 22 (193) bostäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Koncernbolaget Svenska Nyttobostäder har tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Petter Stordalens investeringsbolag Strawberry Living, avseende 487 nyproducerade bostäder i Solna.
- ALM Equity sjösätter ny organisationsstruktur för koncernen och delar in verksamheten i fem affärsområden; Projektutveckling Bostad, Construction Management, Förvaltning, Finansiering och Digitala Tjänster.
- Tillträde av 18 000 kvm kontors- och industriytor i Bromma för utveckling av bostäder. ALM Equitys ägarandel uppgår till 100 procent.
- 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- ALM Equity har sålt 36,25 procent av Archimedes i Bromma till investerare. Projektet tillträdde under första kvartalet 2018.
- Avyttrat 5 377 kvm kommersiell yta i Uppsala för 136 Mkr. ALM Equitys ägarandel uppgår till 25 procent.
- 50 procent av ALM Equitys innehav i tre projekt har sålts till investerare. Projekten, som är belägna i Stockholm, Järfälla och Salem, omfattar totalt 327 bostäder.

* Segmentsredovisningen ger enligt bolaget den mest rättvisande bilden av ALM Equitys verksamhet där successiv vinstavräkning används för samtliga projekt och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

VD HAR ORDET

Det finns en del som tyder på att de många regleringarna på marknaden för bostadslån blir en framgång – även om priset blir att patienten dör. Bygandet av bostadsrätter kan minska kraftigt de närmaste åren.

FÖRUTSÄTTNINGAR SOM KULLKASTAR VARANDRA

För att kunna starta en byggnation med blivande bostadsrätter kräver bankerna att exploatören först har sålt 60-70 procent av lägenheterna. Annars blir det inget byggkreditiv. För att köparna i sin tur ska få ett lånelöfte för det kommande köpet av bostadsrätterna ska dessa uppfylla reglerna för egen insats och inkomster tillräckliga för både amorteringar och eventuellt höjda räntor framöver. Ett lånelöfte varar normalt i sex månader och kan kullkastas av nya regleringar.

I takt med att bostadsrättsmarknaden svalnar minskar intresset för att köpa lägenheter ”på ritning”. Riskerna med att binda upp sig för något som blir färdigt om två år, kanske i ett sämre marknadsläge än dagens, upplevs av många som för stora. En bonus i form av en prisrabatt skulle kunna ändra detta, men blir ekvationen möjlig för exploatören? Risken är att resultatet blir ett väsentligt minskat byggande jämfört med idag och jämfört med behovet.

SPIKEN I KISTAN

Under många år har ett flertal av exploatörerna bara byggt projekt som vänt sig till premiumsegmentet av bostadsrättsmarknaden. Inte så konstigt eftersom det ofta inneburit de högsta marginalerna. Men dagens kombination med stagnerande priser på en osäker marknad och en rad hårda regler för belåning, amortering och skuldtak kan ha satt spiken i kistan för ganska lång tid framöver. Egentligen är det bara att räkna; vilken inkomst krävs för att köpa och maxbelåna en lägenhet för fem miljoner kronor? Svar: Cirka 770 000 kronor och en hushållsbudget som ska klara att räntan stiger till sex procent. Denna del av marknaden är i dag till stor del mättad.

VILKEN BOSTAD FÅR MAN FÖR 5 000 KR/MÅN?

De behov som inte har fyllts finns i den andra änden av marknaden; bland personer med normala eller låga löner, hos nyanlända och ungdomar som vill flytta hemifrån. Hur många klarar kraven på amortering eller har en buffert upp till en hypotetisk ränta på sex procent? Svaret är att de flesta inte har en chans att ta sig in på marknaden om ingen hjälper dem in.

Med ett pris på nybyggda bostadsrätter som börjar på 1,5 miljoner kronor – och som därmed kräver en kontantinsats på 225 000 kronor – är det en mycket stor grupp människor som är utestängda på grund av statens regleringar. Även här är det bara att räkna – hur mycket kan en undersköterska betala för sitt boende? Med en budget på 5-6 000 kronor blir det i ett nybygge inte så många kvadratmeter, om så små lägenheter över huvud taget kan hittas. Inriktningen har som sagt varit en annan under de senaste tjugo åren.

RENÄSSANS FÖR HYRESRÄTTER

ALM Equity har målet att bygga för de behov som finns på marknaden. Med 40 procent ensamhushåll i Stockholmsregionen blir byggen av lägenheter på runt 100 kvm inte prioriterat, marknaden ser ju inte ut på det viset.

Vidare har ALM Equity identifierat var behoven finns men också att bostadsrätten kanske inte längre är den bästa formen för den som behöver någonstans att bo. Framtiden kan i stället bli en renässans för hyrandet. Vi har därför ställt om halva vår bygggrätsportfölj för att även kunna bygga hyresrätter. Parallellt med detta har vi också arbetat fram en affärsmodell som kommer att göra det möjligt för ALM Equity att fortsätta expandera verksamheten – en nödvändighet för att kunna dämpa den fortsatt stora bristen på bostäder för normalinkomsttagare. Den första affären har redan meddelats och omfattar 337 hyresbostäder fördelat på tre olika projekt.

DELÄGDA HYRESRÄTTER

I korthet ser affären ut på följande sätt: ALM Equity utvecklar liksom idag bostadsprojekt men kan välja att inte bara vända sig till bostadsrättsköpare. Exempelvis finns det investerare som ser fördelar med den stabilitet och långsiktighet som finns i väl utvecklade bostadsfastigheter. ALM Equity erbjuder sådana investerare att gå in i projektet mot löfte om finansiering av byggnationen. Innan byggstart säljs fastigheterna till ett nytt bolag som ägs av investerarna med ALM Equity som möjlig ägare till 50 procent. Försäljningspriset är marknadsmässigt och ALM Equity kan vinstavräkna projektet. I förvaltningsfasen har investerarna förtur att få tillbaka sitt satsade kapital vilket kan ske genom löpande driftsöverskott, genom att fastigheten blir mer värdefull och därmed kan refinansieras hos en bank eller genom att den säljs till ett högre värde än vad som motsvarar investerarskulden. I ett sådant läge blir ALM Equity full 50 procentig ägare av fastigheten under förvaltningsfasen.

forts...

DET NYA FOLKHEMMET

I de projekt som redan är avtalat handlar det om hyresbostäder men det finns egentligen inga begränsningar i upplåtelseformen. Det kan vara bostadsrätter eller hybriden ”hyr först, köp sedan”. Även investerarna kan givetvis se olika ut – kapitalförvaltare, fastighetsbolag, rörelsedrivande bolag som vill säkra tillgången på bostäder för de anställda.

Vi har sett att det finns ett stort intresse för att investera kapital i bostadstillgångar. Det är en inflationsskyddad lågriskplacering som långsiktigt gynnar både samhälle och näringsliv. Vi arbetar intensivt för att vara ett ledande bolag i bygget av den nya modellen av folkhemmet.

Projektet Archimedes i Bromma passar väl in i den nya modellen och kan till 80 procent bli bostäder som hyrs ut. Delar av Archimedes såldes till investerare i löfte om finansiering. Den stora affären gjorde att ALM Equity säkrade investeringsbehovet i projektet, fick bra partners för framtida hyresobjekt och vid laga kraft realiserat en detaljplanevinst på 120 Mkr.

SIFFRORNA ILLUSTRERAR MARKNADEN

Tabellen som visar vår bostadsrättsportfölj illustrerar väl hur marknaden har svängt. Antalet sålda lägenheter har minskat drastiskt under första kvartalet; från 333 till 24 stycken för den totala portföljen. Jämförelsesiffran var dock dopad eftersom blockförsäljning av bostäder i The Brick är inkluderad. Men kurvans riktning är tydlig.

Vad som också kan utläsas är att antalet byggstartade lägenheter har minskat och att antalet bostäder i produktion har gått ned, det ena delvis en följd av det andra. Vi har snabbt kunnat anpassa oss till de ändrade förhållandena. Glädjande är också att försäljningsgraden i produktionen är fortsatt hög, till och med högre än för ett år sedan.

KÖPARE OCH SÄLJARE HITTAR VARANDRA

I balansräkningen kan utläsas att vårt eget innehav av färdiga men inte sålda bostadsrätter har stigit. Det är inget alarmerande utan en följd av marknadsläget och de kommer att kunna säljas på ett normalt sätt. Det är framförallt byggprojekten som har problem med försäljningen när kunder inte vill eller kan binda sig för miljonaffärer som ligger flera år fram i tiden. Den som följer statistiken på bostadsmarknaden kan se att antalet avslut ligger på en relativt oförändrad nivå. Köpare och säljare hittar varandra idag liksom de har gjort tidigare.

SMÅA I NY KOSTYM

Efter förvärvet av Småa under 2017 har vi delat upp koncernen i fem affärsområden med nya chefer. Vi har rekryterat en ny CFO och sedan januari 2018 jobbar vi alla helt integrerat, där gamla Småa klivit i den nya kostymen. Arbetet går helt enligt plan och under året kommer flera Småa-projekt med ALM Equity-marginaler att starta. När de äldre projekten i produktion har fasats ut kommer marginaleffekterna att synas.

ALM Equity arbetar på att skapa en lösning för marknads nya förutsättningar. För en sak är säker – bostadsbristen finns kvar. De ingrepp som skett på politisk väg har om något gjort att det kommer att byggas mindre de närmaste åren, inte mer.



Stockholm,
24 maj 2018
Joakim Alm, VD

PROJEKTPORTFÖLJ

	Totalt		ALMs andel	
	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan-mar 2018	jan-mar 2017
Bygggrätter	10 433	10 904	7 838	8 061
Startad produktion	38	138	19	105
Sålda bostäder	24	333	22	193
Bostäder i produktion vid periodens slut	1 606	1 787	1 115	1 396
Försäljningsgrad i produktion	84%	79%	82%	76%
Bostäder levererade till marknaden	168	36	149	30

PROJEKTPORTFÖLJEN

PROJEKT UNDER PRODUKTION - FASTIGHETER UNDER BYGGNATION OCH FÄRDIGSTÄLLANDE

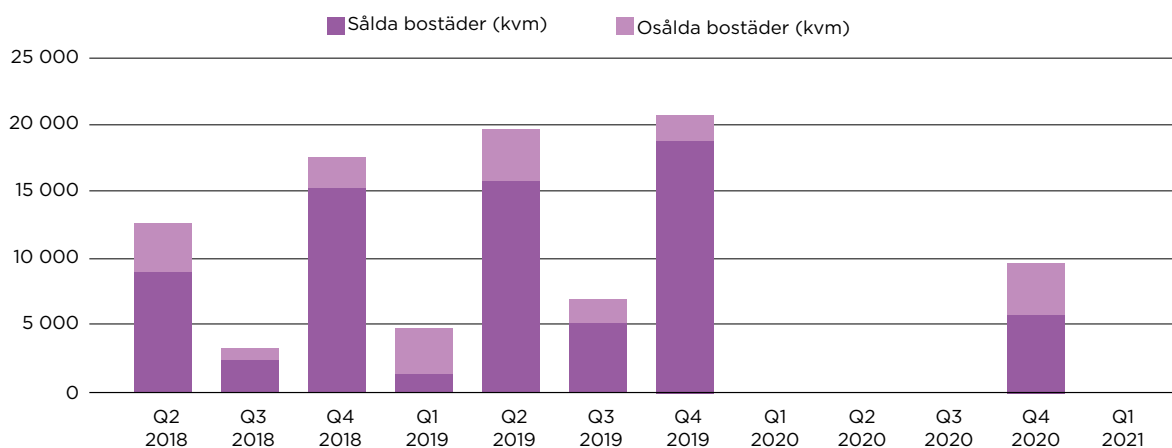
Per 31 mars 2018 var 19 (21) projekt under produktion om totalt cirka 94 900 (118 900) kvm, varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 71 400 (106 400) kvm. Detta motsvarar 1 606 (1 787) bostäder varav ALM Equitys andel är 1 115 (1 396). Av dessa är 1 261 bostäder nyproduktion medan 345 skapas genom ombyggnation av befintliga byggnader. Den totala försäljningsgraden i produktion uppgick vid periodens slut till 84 (79) procent.

Under första kvartalet levererades totalt 168 bostäder till kunder varav ALM Equitys andel är 149 bostäder.

Koncernbolaget Svenska Nyttobostäder har under första kvartalet tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Petter Stordalens investeringsbolag Strawberry Living. Avtalet innefattar 487 nyproducerade lägenheter i Solna och kommer förmedlas genom Företagsbostäder. Bostäderna planeras stå klara i etapper med start andra kvartalet 2019.

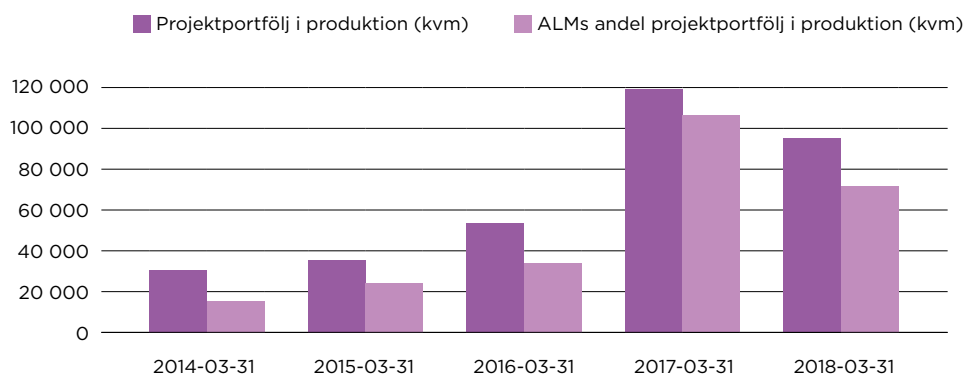
En stor del av de pågående projekten avslutas under 2018, se tabell över planerade frånträden närmsta tre åren:

PLANERADE FRÅNTRÄDEN (KVM), KOMMANDE TREÅRSPERIOD



Vid utgången av första kvartalet under 2014 - 2018 var projekt under produktion:

PROJEKT I PRODUKTION 5 ÅR



Per den 31 mars fanns 77 (16) enheter i lager till ett värde av 185,2 (32,0) Mkr, vilket motsvarar produktionskostnaderna. ALM Equitys andel uppgår till 51 (6) enheter i eget lager till ett värde av 108,5 (14,1) Mkr. Under första kvartalet såldes totalt 0 (2) bostäder för 0 (0,8) Mkr. Antalet enheter i lager har under första kvartalet ökat som ett resultat av antalet frånträdda projekt som är högt. ALM Equity ser ingen stor risk i detta utan tror att marknaden välkomnar färdigställda enheter som inte ligger flera år fram i tiden för slutkunden.

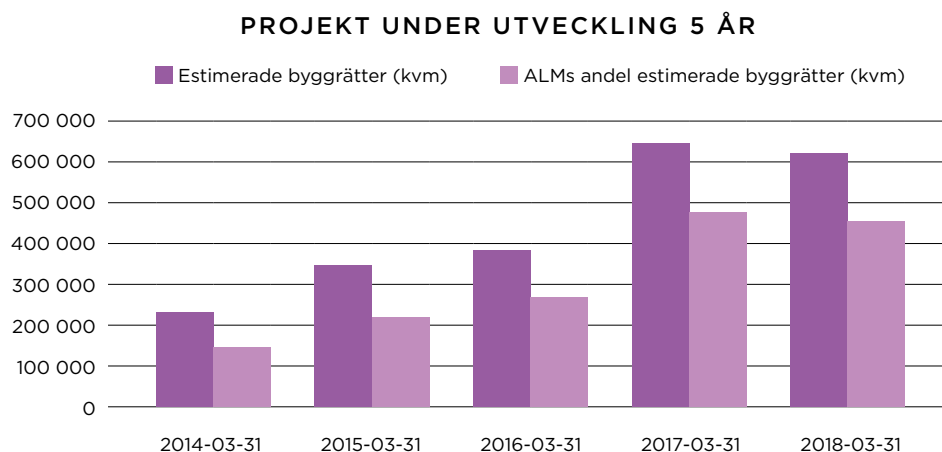
PROJEKT UNDER UTVECKLING – FASTIGHETER UNDER UTVECKLING GENOM KONCEPTUALISERING OCH/ELLER DETALJPLANEÄNDRING.

Per den 31 mars 2018 var 58 (59) projekt under utveckling om totalt 621 100 (645 300) kvm varav ALM Equitys andel utgjorde cirka 455 100 (478 800) kvm. I portföljen ingår 236 536 kvm, varav ALM Equitys andel är 229 425 kvm, som antingen är markanvisningar eller förvärv som ännu inte tillträtts.

ALM Equity tillträdde under första kvartalet 18 000 kvm kontors- och industrietor i Bromma. Detaljplanen planeras antas till sommaren 2018 och drivs för att huvudsakligen omfatta bostadsutveckling. ALM Equitys ägarandel var vid kvartalets slut 100 procent.

Totalt omfattar det 3 621 (3 485) bostäder färdig bygg rätt och 5 206 (5 632) planerade bostäder under detaljplaneprocess.

Vid utgången av första kvartalet 2014 - 2018 fördelades projekt under utveckling:



EKONOMI

ALM Equity anser att segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet då successiv vinstavräkning används för samtliga projekt till skillnad från inom IFRS där vinstavräkning sker både successivt och vid kundtillträde beroende på hur projekten strukturerats. Det finns även andra skillnader mellan redovisningsprinciperna men de bedöms ha mindre påverkan på resultatet.

RESULTAT FÖR PERIODEN JANUARI - MARS 2018 (3 MÅNADER)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

Nettoomsättningen enligt segmentsredovisningen som är i enlighet med ALM Equitys interna rapportering samt tidigare redovisningsprinciper uppgick till 408,3 (637,2) Mkr, rörelseresultatet uppgick till 51,8 (91,7) Mkr, rörelsemarginalen till 12,7 (14,4) procent och periodens resultat efter skatt till 36,9 (71,3) Mkr.

ENLIGT IFRS

Omräknat till IFRS uppgick omsättningen till 639,7 (631,9) Mkr, rörelseresultatet till 64,9 (103,6) Mkr, rörelsemarginalen till 10,1 (16,4) procent och resultatet efter skatt till 54,1 (94,6) Mkr.

BALANSRÄKNINGEN ENLIGT IFRS PER DEN 31 MARS 2018

Balansomslutningen uppgick till 5 498 (5 198) Mkr. Av tillgångarna vid periodens slut utgjordes de största posterna av pågående bostadsprojekt på 3 434 (3 348) Mkr. På skuldsidan uppgick långfristiga obligationslån till 1 076 (600) Mkr, räntebärande lån till kreditinstitut till 736 (2 040) Mkr och övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder till 397 (369) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 2 781 (1 974) Mkr. Soliditeten uppgår vid kvartalets slut till 51 (38) procent och enligt segmentsredovisningen till 46 (36) procent.

Det externa tillskottskapitalet i projektbolagen, som vid periodens slut totalt uppgick till 1 600 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 514,3 (517,7) Mkr. Kassaflödet för första kvartalet var -54,7 (0,0) Mkr.

Finansiering av projekten sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs- och projektkalkyler. All projektfinansiering är idag i huvudsak kortfristig. Bankräntan på låneskulden låg per den 31 mars i spannet 1,12 - 3,55 procent med en genomsnittsränta på 2,28 procent.

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.

ORGANISATION

I början av 2018 sjösatte ALM Equity en ny organisationsstruktur som ska ta tillvara på koncernens synergier och styrkor efter förvärvet av bostadsutvecklaren Småa AB. Verksamheten delas in i fem affärsområden; Projektutveckling Bostad, Construction Management, Förvaltning, Finansiering och Digitala Tjänster.

Koncernen har tillsatt en vice VD, Fredrik Arpe, samt rekryterat en ny CFO, John Sjölund, som ersätter koncernens tidigare ekonomichefer Urban Eriksson och Thomas Brogren som båda går i pension under våren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under andra kvartalet sålde ALM Equity 36,25 procent av detaljplaneprojektet Archimedes i Bromma till investerare för ett underliggande fastighetsvärde på 477 Mkr. Uthyrbar area är idag 18 202 kvadratmeter och tomtarealen är 13 663 kvadratmeter. Archimedes kommer huvudsakligen omfatta bostadsbyggnad, men även lokaler och garage planeras. Den nya detaljplanen beräknas att antas till sommaren 2018. Försäljningen av projektandelarna har hanterats av ALM Equitys dotterbolag Nordisk Fastighetskredit.

ALM Equity har sålt 50 procent i tre projekt till investerare; Kronan i Barkarbystaden, Esplanaden i Rinkebyterrassen och Torghuset i Rönninge Centrum. Detta motsvarar 327 lägenheter som kommer att förvaltas av ALM Equitys dotterbolag Svenska Nyttobostäder. Värdet på de färdiga fastigheterna som förvaltningsobjekt är beräknat till 670 Mkr. Försäljningen av projektandelarna har hanterats av ALM Equitys dotterbolag Nordisk Fastighetskredit.

Avyttring av 5 377 kvm kommersiell yta i Kvarnengallerian, Uppsala för 136 MKR. ALM Equitys ägarandel uppgår till 25 procent. Kvarnengallerian avyttras i bolagsform och bolaget med tillhörande fastighet såldes för 136 Mkr. Kvarnengallerian var den sista delen som avyttrades av den ursprungliga fastigheten.

MODERBOLAGET

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för kvartalet uppgick till 32,7 (-25,9) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 140,4 (204,1) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser upptagna för projekt-

bolag uppgick vid periodens slut till 594 (562) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 048 (718) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 48 (37) procent.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Under 2016 och 2017 har moderbolaget emitterat 600 Mkr + 600 Mkr i obligationslån (varav 124 Mkr är återköpt) till en rörlig ränta om STIBOR 3m (räntegolv på 0 procent om STIBOR är negativ) + 6,75 procent respektive STIBOR 3m + 7,5 procent, vilket ökar finansierings/likviditetsrisken i bolaget.

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 årsredovisning 2017, sidorna 47–59.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående är under perioden i linje med föregående år. För ytterligare information

hänvisas till ALM Equitys årsredovisning för 2017, not 28.

KONCERNEN - SEGMENTSREDOVISNING

ALM Equity anser att segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet då successiv vinstavräkning används för samtliga projekt till skillnad från inom IFRS där vinstavräkning sker både successivt och vid kundtillträde beroende på hur projekten strukturerats. Det finns även andra skillnader mellan redovisningsprinciperna men de bedöms ha mindre påverkan på resultatet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET ENLIGT SEGMENTSREDOVISNINGEN

Belopp i tkr	Not	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
	2			
Nettoomsättning		408 250	637 167	2 692 060
Produktions- och driftskostnader		-326 437	-504 432	-2 251 256
Bruttoresultat		81 813	132 735	440 804
Försäljnings- och administrationskostnader		-30 053	-41 026	-124 865
Resultat från andelar i intresseföretag		0	0	0
Rörelseresultat		51 760	91 709	315 939
Finansiella intäkter		2 441	-1 061	15 597
Finansiella kostnader		-16 985	-13 145	-103 811
Värdetförändring derivatinstrument		0	0	0
Resultat före skatt		37 216	77 503	227 725
Skatt		-359	-6 248	-2 480
Periodens resultat		36 857	71 255	225 245
Årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		36 910	71 312	225 571
Innehav utan bestämmande inflytande		-53	-57	-326
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		1,96	5,78	16,76
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		1,96	5,77	16,74
Antal utstående stamaktier vid periodens slut		10 155	10 155	10 155
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut		8 122	6 020	8 122
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 155	10 167	10 162

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG ENLIGT
SEGMENTSREDOVISNINGEN

Belopp i tkr	Not	2018-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		9 691	13 525
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		0	0
Uppskjuten skattefordran		2 907	5 023
Summa anläggningstillgångar		12 598	18 548
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter		91 042	90 358
Exploateringsfastigheter*		3 404 141	3 159 578
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		128 833	63 030
Övriga kortfristiga fordringar		574 849	626 556
Likvida medel		428 762	531 850
Summa omsättningstillgångar		4 627 627	4 471 372
Summa tillgångar		4 640 225	4 489 920
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inkl. minoritets andel		2 152 369	2 070 551
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån		1 083 069	1 086 614
Uppskjuten skatteskuld*		155 249	154 644
Övriga avsättningar		27 855	25 822
Summa långfristiga skulder		1 266 173	1 267 080
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut		669 568	707 961
Efterställda räntebärande reverslån		188 963	121 876
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		363 152	322 452
Summa kortfristiga skulder		1 221 683	1 152 289
Summa skulder och eget kapital		4 640 225	4 489 920
<i>Minoritets andel av eget kapital uppgår till</i>		-6 553	-6 500

* Under 2017 har en justering om 131 mkr gjorts avseende uppskjuten skatt på förvärvet av Småa AB vilken tidigare nettoredovisats mot fastighetsvärdena men nu lagts om.

KONCERNEN – IFRS

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
	1,2			
Nettoomsättning		639 701	631 909	3 351 391
Produktions- och driftskostnader		-544 331	-488 390	-2 771 074
Bruttoresultat		95 370	143 519	580 317
Försäljnings- och administrationskostnader		-30 053	-39 744	-124 864
Resultat från andelar i intresseföretag		-430	-196	50 012
Rörelseresultat		64 887	103 579	505 465
Finansiella intäkter		570	1 924	3 395
Finansiella kostnader		-14 002	-14 240	-69 476
Värdetförändring derivatinstrument		2 172	3 046	11 436
Resultat före skatt		53 627	94 309	450 820
Skatt		463	325	4 857
Periodens resultat		54 090	94 634	455 677
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat		0	0	0
Periodens övriga totalresultat		0	0	0
Periodens totalresultat		54 090	94 634	455 677
Årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		42 334	45 240	293 513
Innehav utan bestämmande inflytande		11 756	49 394	162 164
Årets totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		42 334	45 240	293 513
Innehav utan bestämmande inflytande		11 756	49 394	162 164
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		2,49	3,21	23,45
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		2,49	3,21	23,43
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut		10 155	10 155	10 155
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut		8 122	6 020	8 122
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 155	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 155	10 155	10 162

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	Not	2018-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier		9 691	13 525
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		33 701	34 128
Uppskjuten skattefordran		4 626	5 023
Summa anläggningstillgångar		48 018	52 676
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter*		960 896	718 382
Pågående bostadsprojekt*		3 434 492	3 345 127
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		185 474	87 444
Övriga kortfristiga fordringar		355 266	590 072
Likvida medel		514 286	568 940
Summa omsättningstillgångar		5 450 414	5 309 965
Summa tillgångar		5 498 432	5 362 641
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inkl. minoritets andel		2 780 581	2 667 488
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande lån	3,4	1 083 069	1 086 614
Derivatinstrument	3	4 095	6 580
Uppskjuten skatteskuld*		164 893	165 239
Övriga avsättningar		27 855	25 822
Summa långfristiga skulder		1 279 912	1 284 255
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	4	735 688	865 611
Efterställda räntebärande reverslån	4	305 611	146 822
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		396 640	398 465
Summa kortfristiga skulder		1 437 939	1 410 898
Summa skulder och eget kapital		5 498 432	5 362 641
<i>Minoritets andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>931 182</i>	<i>891 529</i>

* Under 2017 har en justering om 131 mkr gjorts avseende uppskjuten skatt på förvärvet av Småa AB vilken tidigare nettoredovisats mot fastighetsvärdena men nu lagts om.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Rörelseresultat	64 887	103 579	505 465
Finansiella poster	-13 432	-12 316	-57 485
Ej kassapåverkande poster	452	277	-21 493
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	51 907	91 540	426 487
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	-242 514	-494 010	-416 912
Investering/försäljning pågående bostadsprojekt	-89 314	-1 241 834	181 688
Investering/försäljning lagerandelar Brf	-98 030	2 551	-52 406
Övrig förändring i rörelsekapital	235 014	-382 145	-483 778
Kassaflöde från löpande verksamhet	-142 937	-2 023 898	-344 921
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	3 834	34 143	-824 015
Kassaflöde från investeringsverksamhet	3 834	34 143	-824 015
Obligation	0	0	600 000
Utdelning	-17 056	-12 643	-3 055
Aktieägartillskott	124 244	586 523	811 366
Upptagna/Amorterade lån	25 321	1 106 463	-608 242
Nyemission/Teckningsoptioner inkl kostnader	-60	247 500	461 673
Transaktioner Innehav utan bestämmande inflytande	-48 000	61 912	-41 550
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	84 449	1 989 755	1 220 192
Periodens kassaflöde	-54 654	0	51 256
Likvida medel vid periodens början	568 940	517 684	517 684
Likvida medel vid periodens slut	514 286	517 684	568 940

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2018 jan-mar	2017 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	2 667 488	1 045 788
Resultat för perioden	42 334	293 510
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	42 334	293 510
Transaktioner med ägare:		
Lämnad utdelning	-17 056	-55 411
Optionspremier	-60	1 361
Nyemissioner	0	464 199
Emissionkostnader	0	-3 887
Ovillkorade aktieägartillskott	124 244	811 366
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-36 369	110 562
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>70 759</i>	<i>1 328 190</i>
Eget kapital vid periodens slut	2 780 581	2 667 488

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
Nettoomsättning	-	7	281
Försäljnings- och administrationskostnader	-4 887	-16 497	-35 744
Rörelseresultat	-4 887	-16 490	-35 463
Resultat koncernföretag	48 000	975	237 479
Finansnetto	-10 435	-10 338	-60 086
Resultat efter finansiella poster	32 678	-25 853	141 930
Bokslutsdispositioner	-	-	-24 863
Resultat före skatt	32 678	-25 853	117 067
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	32 678	-25 853	117 067

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2018-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Maskiner och inventarier	-	-
Andelar i intressebolag	162	162
Andelar i koncernbolag	1 179 859	1 138 413
Summa anläggningstillgångar	1 180 021	1 138 575
Kortfristiga fordringar m.m.	844 335	721 491
Likvida medel	140 379	299 088
Summa omsättningstillgångar	984 714	1 020 579
Summa tillgångar	2 164 735	2 159 154
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 047 830	1 032 268
Obligationslån	1 076 000	1 076 000
Summa långfristiga skulder	1 076 000	1 076 000
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	-	-
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	40 905	50 886
Summa kortfristiga skulder	40 905	50 886
Summa skulder och eget kapital	2 164 735	2 159 154

NYCKELTAL OCH AKTIEDATA

Koncernen	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec
IFRS			
Rörelsemarginal	10,1%	16,4%	15,1%
Resultat per stamaktie före utspädning	2,49	3,21	23,45
Eget kapital per stamaktie	86,14	54,02	77,23
Avkastning på eget kapital	12%	30%	43%
Soliditet	51%	38%	50%
SEGMENTSREDOVISNING			
Rörelsemarginal	12,7%	14,4%	11,7%
Resultat per stamaktie före utspädning	1,96	5,78	16,76
Eget kapital per stamaktie	116,62	90,07	106,88
Avkastning på eget kapital	7,0%	30%	20%
Soliditet	46%	36%	46%
PROJEKTPORTFÖLJEN			
Försäljningsgrad i produktion	84%	79%	82%
Antal sålda bostäder (brutto)	24	333	545
Antal produktionsstartade bostäder (brutto)	38	138	546
Antal bostäder i produktion (brutto)	1 606	1 787	1 707
Färdiga byggrätter under utveckling* (brutto, kvm)	212 445	252 530	215 236
Estimerade byggrätter under utveckling (brutto, kvm)	408 648	392 026	396 500

*Färdiga men inte produktionstartade byggrätter.

DEFINITIONER OCH NYCKELTAL

Om inget annat anges specifikt är nyckeltal beräknade enligt IFRS. Vissa nyckeltal presenteras även beräknade på segmentsredovisningen då bolaget anser att den ger den mest rättvisande bild då vinstavräkning sker successivt i samtliga projekt. Soliditet enligt segmentsredovisningen beräknas då covenanterna från obligationsemissionerna under 2016 och 2017 stipulerar att detta nyckeltal ska beräknas.

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 beskrivs i årsredovisningen för räkenskapsåret 2017, sidorna 92–101.

Standarden IFRS 15 som tillämpas från 1 januari 2018 bedöms ha en begränsad påverkan på redovisningen inom koncernen, men kan komma att leda till ökade upplysningskrav. Utvärderingen kommer fortlöpa.

Reglerna om nedskrivningar i IFRS 9 som tillämpas från 1 januari 2018 bedöms inte leda till väsentliga ändringar av nedskrivningar med ALM Equitys nuvarande affärsmodell. Historiskt har nedskrivningar av finansiella tillgångar varit begränsade.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer för sina finansiella rapporter.

NOT 2 - SEGMENTSREDOVISNING

ALM Equity delar inte upp verksamheten i olika segment utan ser hela koncernens verksamhet som ett segment, fastighetsutveckling. 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 lagakraftvunnen 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 uppberedningsgrad i byggentreprenaden) X prognosticerad projektvinst

Med ovanstående modell uppnås enligt företaget en mer rättvisande syn över resultatutvecklingen. Stora krav ställs emellertid på att företagets 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.

FORTS. NOT 2

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

Resultaträkning jan-mar 2018	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling enligt IFRS
Nettoomsättning	408 250	231 451	639 701
Rörelsekostnader	-356 490	-218 324	-574 814
Rörelseresultat	51 760	13 127	64 887
Finansnetto	-14 544	1 112	-13 432
Värdoförändring derivatinstrument	0	2 172	2 172
Resultat före skatt	37 216	16 411	53 627
Skatt	-359	822	463
Periodens resultat	36 857	17 233	54 090

Balansutdrag 2018-03-31

Exploateringsfastigheter	3 404 141	-2 443 245	960 896
Pågående bostadsprojekt	0	3 434 492	3 434 492
Eget kapital	2 152 369	628 212	2 780 581
Balansomslutning	4 640 225	858 207	5 498 432

Soliditet

46%

51%

Resultaträkning jan-mar 2017	Bostads- utveckling Segment	Avstämning mot IFRS	Bostads- utveckling enligt IFRS
Nettoomsättning	637 167	-5 258	631 909
Rörelsekostnader	-545 458	17 128	-528 330
Rörelseresultat	91 709	11 870	103 579
Finansnetto	-14 206	1 890	-12 316
Värdoförändring derivatinstrument	0	3 046	3 046
Resultat före skatt	77 503	16 806	94 309
Skatt	-6 248	6 573	325
Periodens resultat	71 255	23 379	94 634

Balansutdrag 2017-03-31

Exploateringsfastigheter	3 421 305	-2 625 825	795 480
Pågående bostadsprojekt	0	3 347 670	3 347 670
Eget kapital	1 637 138	337 181	1 974 319
Balansomslutning	4 550 313	647 770	5 198 083

Soliditet

36%

38%

NOT 3 - FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

Belopp i tkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31
Räntederivat	4 095	12 276	4 095	12 276
Obligationslån	1 076 000	600 000	1 076 000	600 000
	1 080 095	612 276	1 080 095	612 276

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 av framtida kassaflöden per balansdagen framtagen av Swedbank.

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 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda Säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31
Fastighetsinteckningar	788 647	597 244	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	11 904	7 212	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	-	874 231	-	870 000
Likvida medel på spärkonto	414	83 437	-	-
	800 965	1 562 124	-	870 000

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	91 400	-	594 024	561 965
	91 400		594 024	561 965

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 24 maj 2018
ALM Equity AB (publ)
Joakim Alm, VD

För mer information
Joakim Alm, tel. 073-396 97 27

Om ALM Equity
Mer information finns på www.almequity.se

Rapportdatum
31 maj 2018 – Årsstämma 2017
23 augusti 2018 – Halvårsrapport januari - juni 2018
22 november 2018 – Delårsrapport januari - september 2018
27 februari 2019 – Bokslutskommuniké 2018

Offentliggörande
Denna information är sådan information som ALM Equity AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 07.30 den 24 maj 2018.

OM ALM EQUITY AB

GRUNDAT
2006

UTVECKLAR
BOSTADSPROJEKT &
KOMMERSIELLA
PROJEKT



VÄRDEORD
SCHYSSTHET
UTVECKLING
RESULTATFOKUS
ENGAGEMANG

VERKSAMMA
I STOCKHOLM,
UPPSALA, MÄLARDALEN
& KOMMUNIKATIONS-
NÄRA LÄGEN

1 600
BOSTÄDER
I PRODUKTION



10 400
BOSTÄDER I TOTAL
PROJEKTPORTFÖLJ

ALM
EQUITY