

ALM Equity AB (publ): Delårsrapport januari-september 2011

Stockholm 2011-11-18

Juli - september 2011

- Omsättningen uppgick till 50,1 (41,9) Mkr
- Resultatet uppgick till 11,5 (6,0) Mkr, motsvarande 1,13 (0,60) kr/stamaktie
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 309,8 (133,8) Mkr, motsvarande 20,51 (13,17) kr/stamaktie
- Likvida medel uppgick den 30 september till 66,1 (41,9) Mkr
- Bostadsprojektet Lidingöfyren med 108 bostadsrätter om 6 770 kvm i Larsbergs Centrum på Lidingö byggstartades i augusti
- Under perioden såldes 24 (11) bostadsrätter till ett värde av 46,2 (47,4) Mkr. ALM Equitys andel var 11 (11) bostadsrätter till ett värde av 20,8 (47,4) Mkr
- Projektportföljen innehöll vid kvartalets slut 22 (14) bostadsprojekt med ca 74 700 (35 800) kvm byggarea, varav ALM Equitys andel är ca 41 300 (26 700) kvm
- Vid förhandling av ett potentiellt projekt förvärvades en option som resulterade i en vinst på 7,5 Mkr då fastighetsaffären inte slutfördes

Januari – september 2011

- Omsättningen uppgick till 257,8 (100,6) Mkr
- Resultatet uppgick till 61,6 (19,6) Mkr, motsvarande 6,06 (1,93) kr/stamaktie
- Under perioden såldes 128 (213) bostadsrätter till ett värde av 237,4 (385,0) Mkr. ALM Equitys andel var 58 (96) bostadsrätter till ett värde av 81,1 (207,0) Mkr

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Byggstart Brf Kyrkklockan, Eskilstuna med 24 bostadsrätter



ALM Equity är ett fastighetsutvecklingsbolag (Real Estate Developer). Bolaget förvärvar, strukturerar, utvecklar och säljer projekt, framförallt bostäder.

VD har ordet

Bostadsmarknaden har under kvartalet fortsatt att påverkas negativt av krisen i Europa, börsnedgång, osäkerhet om ränteläget och bankernas stramare utlåning till privatkunder. Den förändring som vi bedömer kan få störst påverkan framåt är bankernas krav att låntagaren först ska ha sålt sin befintliga bostad innan banken är villig att låna ut pengar till en ny. Det innebär för ALM Equity att försäljningarna tar längre tid och att produktionsstarterna skjuts framåt. Det är svårt att säga om den avvaktande trenden håller i sig eller om det är en tillfällig avmattning.

ALM Equitys försäljning redovisas stötvis eftersom vi tecknar bokningsavtal, vilka ej är bindande, som konverteras till bindande avtal vanligtvis när vi nått en försäljningsgrad på 75 procent, som då räknas som försäljningar. Bokningarna har fortsatt om än i långsammare takt. Efter kvartalets utgång konverterades bokningarna i BRF Kyrkklockan i Eskilstuna, 14 av planerade 24 bostadsrätter till ett värde av 14,3 Mkr, till bindande avtal. ALM Equity har tagit beslut att sätta igång produktionen av bostadsrätterna trots att inte 75 procent har sålts. Beslutet baserades på att bolaget då hade sålt 93 procent av de tidigare produktionsstartade projekten samt att projektkalkylen visade på ett positivt finansiellt utfall på dåvarande säljnivå. Fastigheten består av lokaler till 25 procent vilka är uthyrda på långa hyresavtal.

ALM Equity har i och med byggstarten av BRF Kyrkklockan fyra bostadsprojekt i produktion, omfattande 419 bostadsrätter motsvarande 31 procent av byggrättsportföljen av vilka 91 procent är sålda.

Försäljningsaktiviteterna har fortsatt i Bjäreterrassen i Torekov, omfattande 80 bostadsrätter, och Elfvik Strand på Lidingö totalt 200 bostadsrätter. Av den totala byggrättsportföljen på 1370 bostadsrätter uppgår säljstartade projekt till 747 bostadsrätter, varav 361 bostadsrätter är sålda.

Jämförbart med samma period förra året ökade ALM Equitys omsättning till 50,1 (41,9) Mkr, samtidigt som resultatet ökade till 11,5 (6,0) Mkr. Likvida medel i koncernen ökade till 66,1 (41,9) Mkr. På grund av den goda likviditeten har vi i projektet BRF Seaside slutamorterat byggkreditiven redan i september, drygt två månader innan frånträdet.

Under perioden har vi ytterligare förstärkt organisationen genom nyanställningar. I takt med att byggrättsportföljen ökar, och fler projekt produktionsstartas, kommer ytterligare rekryteringar att göras.

Vi har en stark projektportfölj, bra lönsamhet, en fungerande kapitalanskaffning samt en skalbar affärsmodell som gör att vi kan hantera allt större volymer. I den oro som finns på marknaden står vi finansiellt starka.

VERKSAMHETEN**Bostadsprojekt under produktion**

Bostadsprojektet Brf Insteget vid Telefonplan (ägarandel 38,5 procent), med totalt 255 bostadsrätter, börjar närma sig färdigställande i etapp 1 med inflyttning i 95 lägenheter under januari 2012. Konverteringen från kontor till bostadsrätter och nya lokaler går helt enligt plan och ett flertal av lägenheterna är klara för besiktning. Alla lägenheter är sedan tidigare sålda i projektet. Etapp 2 har inflyttning i maj 2012.

Efter cirka 14 månaders byggnation i bostadsprojektet Brf Seaside på Värmdö pågår nu de sista arbetena. Under tredje kvartalet tillträdde hela etapp 2 och under det fjärde kvartalet kommer den sista etappen att tillträdas och bostadsföreningen att överlämnas till de boende.

Bostadsprojektet Lidingöfyren på Lidingö byggstartades under augusti då 75 procent av bostadsrätterna var sålda. Projektet består av 108 bostadsrätter om totalt 6 770 kvm som skall totalrenoveras och byggas om till moderna lägenheter. Kungsfiskaren, ett dotterbolag till PEAB, är kontrakterad på totalentreprenad. Under perioden såldes 24 (11) bostadsrätter till ett värde av 46,2 (47,4) Mkr. ALM Equitys andel var 11 (11) bostadsrätter till ett värde av 20,8 (47,4) Mkr. Beräknad inflyttning sker etappvis med start i januari 2012.

Kvar i eget lager är tre bostadsrätter i Brf Smögenbaden till ett bokfört värde på 12,5 Mkr.

ProjektportföljenByggrätter (planbeslutad area) :

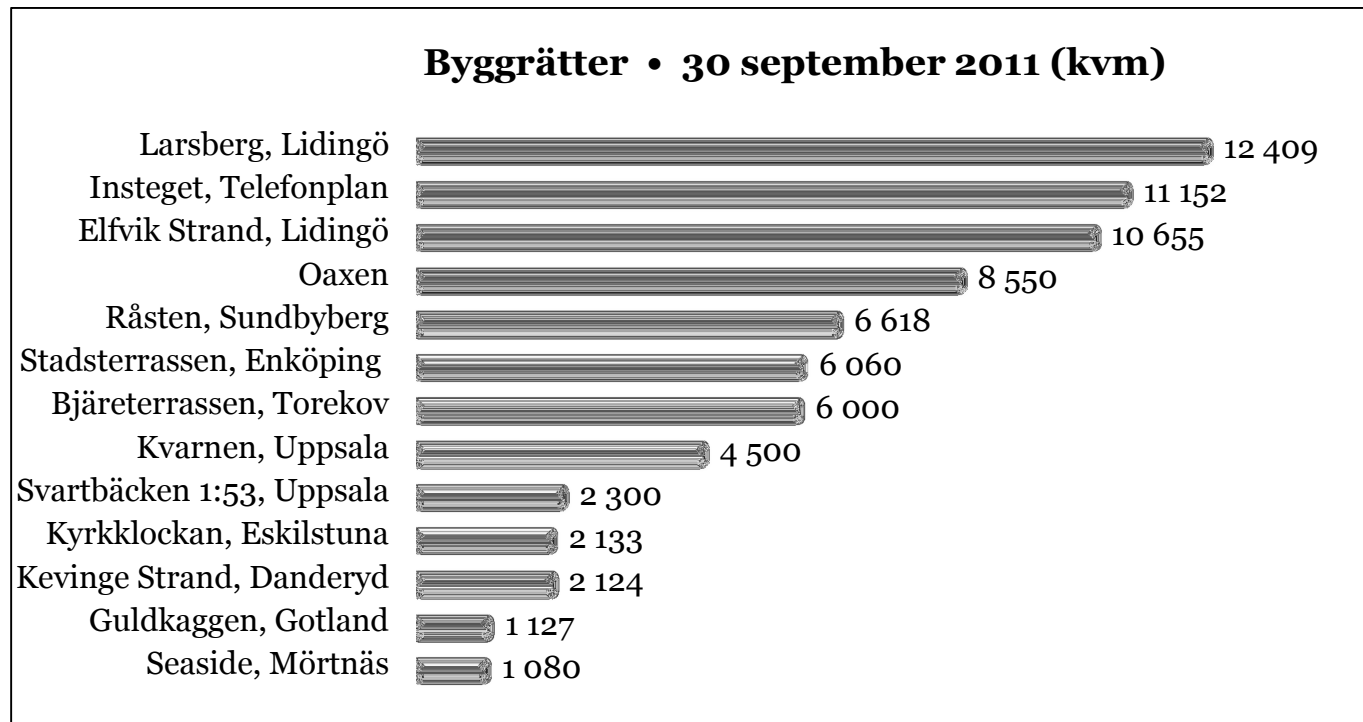
Byggrättsportföljen innehöll per den 30 september 2011, 22 (14) bostadsprojekt med en sammanlagd möjlig byggarea om 74 700 (35 800) kvm – ALM Equitys andel utgjorde 41 300 (26 700) kvm.

Under kvartalet påverkades byggrättsportföljen av överlämnandet av etapp 2 i Brf Seaside.

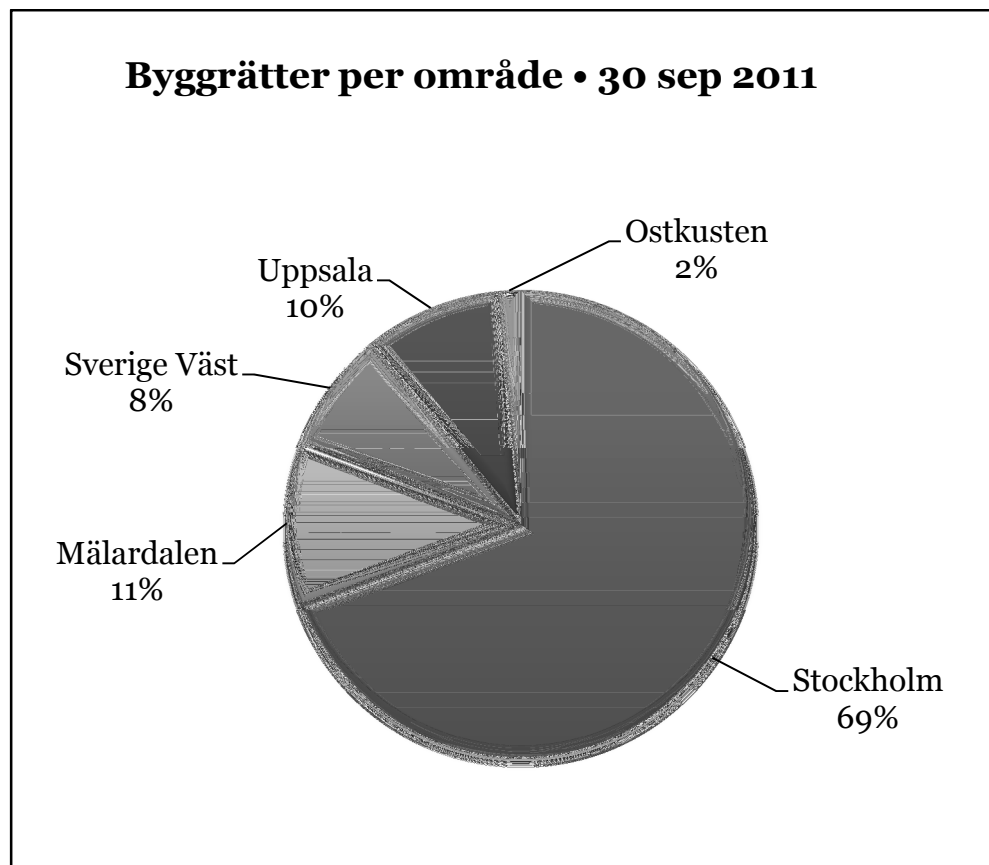
Lidingöfyren, Elfvik Strand på Lidingö, Stadsterrassen i Enköping, Bjäreterrassen i Torekov, Kevinge Strand i Danderyd samt Kyrkklockan i Eskilstuna, med sammanlagt 30 800 kvm byggrätter, har säljstartats under året. Under kvartalet har 24 bostadsrätter i Brf Lidingöfyren sålts till ett värde av 46,2 Mkr, varav ALM Equity andel är 11 stycken till ett värde av 20,8 Mkr. ALM Equity har garanterat köp av 26 bostadsrätter, motsvarande 24 procent av projektet.

I de övriga projekten används för närvarande bokningsavtal.

Vid utgången av kvartalet fördelades byggrätterna (planbeslutad area) på följande sätt:



Byggrätterna (planbeslutad area) fördelas uppdelat per område enligt följande:



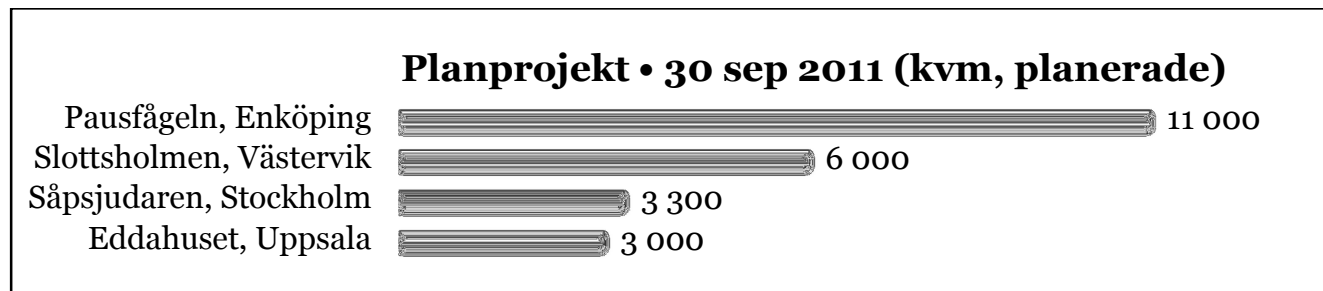
Planprojekt:

Detaljplanen för projekt Slottsholmen som antogs under andra kvartalet av Västerviks kommun kommer inte vinna laga kraft. Länsstyrelsen i Kalmar har efter prövning upphävt kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen för fastigheten med hänvisning till att ett genomförande av planen skulle påtagligt skada riksintresset Västerviks stad. Detta innebär att en ny plan måste tas fram för fastigheten.

Totalt innehåller portföljen 23 300 (39 400) kvm planerade byggrätter, varav ALM Equitys andel är 10 240 (23 700) kvm.

Förklaringen till nedgången är att Bjäreterrassen konverterades till bostadsprojekt under 2010 samt det av kommunen avbrutna planarbetet i Stadsfjället, Uddevalla, under första kvartalet 2011. ALM Equity utreder vad som kan göras med markområdet.

Vid utgången av kvartalet fördelades planprojekten på följande sätt:



Projektfastigheter (Förvaltning):

Köpet av Galleria Kvarnen (ALM Equity 25 procent) som tillträdde den första juli har under året inneburit en ökning av fastigheterna med 16 535 kvm varav ALM Equitys andel är ca 4 100 kvm. Total yta uppgår till ca 21 100 kvm, varav ALM Equitys andel är ca 7 500 kvm.

EKONOMI**Resultat för perioden juli - september 2011**

Nettoomsättningen uppgick till 50,1 (41,9) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 47,3 (40,5) Mkr och fastighetsförvaltning 2,8 (1,4) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 16,8 (7,1) Mkr. Av periodens resultat på 11,1 (5,5) Mkr tillföll 11,5 (6,0) Mkr moderbolagets aktieägare medan minoritetens resultatandel uppgick till -0,4 (-0,5) Mkr. Under perioden har projekten Brf Insteget Telefonplan, Brf Seaside Värmdö och Brf Lidingöfyren steg 2 avräknats enligt den successiva vinstavräkningsmetoden. Ingen steg 1-avräkning har gjorts under perioden. Utfallet av en option, som bolaget förvärvade under förhandlingar avseende ett projekt, resulterade i en vinst på 7,5 Mkr då fastighetsaffären inte slutfördes.

Resultat för perioden januari - september 2011 (9 månader)

Nettoomsättningen uppgick till 257,8 (100,6) Mkr, varav bostadsutveckling svarade för 249,0 (97,4) Mkr och fastighetsförvaltning 8,8 (3,2) Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 74,7 (21,9) Mkr. Av periodens resultat på 60,6 (18,2) Mkr tillföll 61,6 (19,6) Mkr moderbolagets aktieägare medan minoritetens resultatandel uppgick till -1,0 (-1,4) Mkr. I resultatet ingår ALM Equitys andel av försäljning av projekt med 12,5 (5,0) Mkr, samt utfallet av en finansiell option på 7,5 Mkr. Projekten Brf Insteget Telefonplan och Brf Seaside Värmdö har steg 2 avräknats enligt den successiva vinstavräkningsmetoden under hela perioden, och Brf Lidingöfyren under det tredje kvartalet. Projekten Brf Lidingöfyren, Brf Kevinge Strand samt Brf Stadsterrassen i Enköping har steg 1 avräknats under andra kvartalet.

Balansräkningen per den 30 september 2011

Balansomslutningen uppgick till 793 (330) Mkr vilket är en ökning från 563 Mkr vid årsskiftet. Ökningen beror främst på nedlagda projektkostnader samt förvärv av projekten Elfvik Strand på Lidingö, Råsten i Sundbyberg och Kvarnen Gallerian i Uppsala. Den största posten bland tillgångarna vid periodens slut är exploateringsfastigheter 547 (183) Mkr och på skuldsidan lån till kreditinstitut på 326 (142) Mkr.

Det egna kapitalet uppgick till 310 (134) Mkr. Ökningen av det egna kapitalet under senaste året beror dels på den genererade vinsten och dels på att koncernen erhållit kapitaltillskott i delägda projektbolag om 175 Mkr vilket totalt ökat koncernens egna kapital med 72 Mkr. Det här kapitalet har preferens vid återbetalning av fritt eget kapital i projektbolagen.

Under juli genomfördes en fondemission av 1 015 453 preferensaktier till ett nominellt värde på 100 kr/aktie vilket ökade aktiekapitalet med 101,5 Mkr. Preferensaktierna äger rätt till en årlig utdelning om 5,00 kr vilken kommer utbetalas halvårsvis. Första utbetalning av utdelningen på preferensaktierna äger rum i juni 2012. Preferensaktierna ingår inte i nämnaren för beräkning av resultat/aktie.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 66,1 (41,9) mkr. Kassaflödet för perioden juli-september var -14,7 (19,0) Mkr och för perioden januari-september -0,4 (11,8) Mkr.

Under perioden har bolaget tecknat ränteswapar för 388,5 Mkr med avsikt att säkerställa bostadsrättsföreningars ekonomi i framtida projekt. Därav har 338,5 Mkr en löptid på fem år medan resterande 50 Mkr löper på tio år. Räntesäkringarna är gjorda mellan 2,81 - 2,90 procent. Tillsammans med tidigare räntesäkringar har swapavtal hittills ingåtts med totalt 542 Mkr med mellan 2,67 – 2,93 procents ränta.

Moderbolaget

Moderbolaget ALM Equity AB:s resultat för andra kvartalet uppgick till 0,3 (3,3) Mkr. Moderbolaget förfogade vid periodens slut över 32,0 (16,6) Mkr i likvida medel. Garantier för banklån och förskott uppgår vid periodens slut till 83,5 (51,5) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 146,5 (156,5) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 82 (93) procent.

Väsentliga händelser efter rapporttidens utgång

Brf Kyrkklockan Eskilstuna med 24 bostadsrätter byggstartades vid 14 sålda bostadsrätter vilket inte når upp till 75 procents försäljningsgrad som normalt ALM Equity kräver för att sätta igång byggnationen. En viktig faktor till att ändå starta produktionen var att 93 procent av bostadsrätterna i de redan tidigare startade produktionerna var sålda. I samband med igångsättandet av produktionen av BRF Kyrkklockan sjunker den siffran till fortfarande höga 91 procent. Projektkalkylen visade dessutom på ett positivt finansiellt utfall på dåvarande säljnivå.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd och uttalanden. När allmänna råd från bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Intresseföretag och Joint ventures

Intresseföretag är innehav i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Innehav i intresseföretag är vanligen joint ventures. Joint ventures är redovisningsmässigt företag i vilka koncernen, genom samarbetsavtal med en eller flera parter, har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

ALM Equity AB redovisar joint ventures enligt klyvningsmetoden. Enligt klyvningsmetoden redovisas koncernens ägarandel av företagets intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder i koncernens resultat- och balansräkningar. Detta görs genom att samägarens andel av tillgångar och skulder, intäkter och kostnader slås ihop post för post med motsvarande poster i samägarens koncernredovisning.

Successiv vinstavräkning

Bolaget tillämpar successiv vinstavräkning för sina bostadsprojekt enligt RR 10 entreprenadavtal. Vinstavräkningsmodellen innebär att vinstavräkningen sker i två steg: Vinstavräkningen i steg 1 sker när exploateringsfastigheten erhållit alla erforderliga tillstånd för den planerade exploateringen, den juridiska strukturen för projektet etablerats samt en målbostadsrättsförening har bildats och fått sin ekonomiska plan eller kalkyl godkänd hos myndighet.

Vinstavräkning för projektet sker då enligt formeln:

(Initialt inköpsvärde/prognostiserat totalt försäljningsvärde) X prognostiserad projektvinst

Exempel vinstavräkning steg 1:

Om fastighet förvärvas för 5, slutförsäljningsvärdet är 25 och den beräknade projektvinsten 10 så ger steg 1 vinstavräkningen: $(5/25) \times 10 = 2$

I den successiva vinstavräkningens steg 2 räknas resterande vinst i projektet av, i enlighet med Sveriges Byggindustriers rekommendation "Successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt för försäljning", enligt formeln:

(Försäljningsgrad av projekt X upparbetningsgrad i byggentreprenaden) X prognostiserad projektvinst.

Exempel vinstavräkning steg 2:

Om 16 av 20 bostadsrätter sålts samt 50 % av entreprenad- och byggherrekostnaderna upparbetats blir, med förra exemplets värden, avräkningen i steg 2: $(16/20) \times (0,5) \times (10 - 2) = 3,2$

Med ovanstående modell uppnås en rättvisande resultatutveckling. Stora krav ställs emellertid på att bolagets vinstprognos för att varje projekt hela tiden justeras för inträffade och förväntade resultatpåverkande händelser.

Bolaget tillämpar principen att löpande kostnadsföra projektens drifts- och räntekostnader.

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner mellan ALM Equity AB koncernen och närstående som väsentligt påverkat företagets ställning och resultat har ägt rum.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Verksamheten inom ALM Equity är projektrelaterad. Praktiskt taget varje projekt är unikt. Storlek, utformning, miljö och finansiering mm – allt varierar för varje nytt projekt. ALM Equity skapar ett koncept för varje projekt. Risken finns att de framarbetade koncepten för projekten bygger på felaktiga försäljningsprisantaganden, eller att koncepten inte faller marknaden i smaken.

ALM Equity har en liten egen kärnorganisation och handlar därför upp många tjänster externt. De operationella riskerna i hanteringen av projekten kan avse till exempel val av mäklare. Eftersom försäljningen i regel sker på ritning ställs stora krav på mäklarnas förmåga och kompetens.

I en konjunktur nedgång torde den typen av bostadsförsäljning på termin drabbas hårdare än färdiga bostäder redo för omedelbar leverans. Val av arkitekter/projektörer är också en kritisk framgångsfaktor i projekten, liksom byggentreprenadform och byggentreprenör. Bristfällig projektering och bristfälliga upphandlingsunderlag kan leda till ökade kostnader för ändrings- och tillägsarbeten. Vidare kan stigande materialpriser fördyra projekt i olika grad beroende på entreprenadform.

Finansiella risker finns i form av att det kan bli svårt att låna och finansiera projekt till följd av en stramare kreditmarknad.

ALM Equity tillämpar successiv vinstavräkning i projekten. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan prognostiseras på ett tillförlitligt sätt.



ALM Equity försöker aktivt att hantera de angivna riskerna. Beträffande risken med obsoleta projektkoncept testas genomgående konceptidéerna med mäklare och andra som jobbar nära marknaden. ALM Equity ställer också internt höga marginalkrav på projekten och har redan vid förvärvstidpunkten en klar idé för projekten, från start till mål. Beträffande upphandlade tjänster sker kontinuerligt utvärdering och kvalitetssäkring av kretsorganisationen. Ingen byggnation i projekten igångsätts normalt förrän 75 procent är sålt och projekten är fullt ut finansierade.

Definitioner:

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (100 kronor per preferensaktie) samt aktiens rätt till utdelning (5 kronor per år).

Resultat per stamaktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter hänsyn tagits till preferensaktiernas del av resultatet för perioden.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt exklusive minoritetens andel minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet minskat med preferenskapitalet.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader i procent av det genomsnittliga sysselsatta kapitalet.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

Andel riskbärande kapital

Summan av eget kapital ökat med efterställda lån och minoritetsandelar i procent av summa tillgångar.

Rapportdatum för 2011:

24 februari 2012

Bokslutskommuniké 2011



RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2011 (3 mån) jul-sep	2010 (3 mån) jul-sep	2011 (9 mån) jan-sep	2010 (9 mån) jan-sep	2010 (12 mån) jan-dec
Koncernen					
Nettoomsättning (Not 1)	50 094	41 907	257 812	100 627	147 107
Rörelsens kostnader	-33 288	-34 841	-183 136	-78 761	-115 709
Rörelseresultat (Not 2)	16 806	7 066	74 676	21 866	31 398
Finansnetto	-5 659	-1 573	-14 109	-3 691	-8 231
Resultat efter finansiella poster	11 147	5 493	60 567	18 175	23 167
Skatt	-	-	-	-1	-122
Minoritetens andel av resultatet	364	551	1021	1 378	1 648
Periodens resultat	11 511	6 044	61 588	19 552	24 693
Resultat per stamaktie (kr)	1,13	0,60	6,06	1,93	2,43
Antalet stamaktier (tusental)	10 155	10 155	10 155	10 155	10 155
Antalet preferensaktier (tusental)	1 015	-	1 015	-	-

NYCKELTAL

	2011 jul-sep	2010 jul-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep	2010 jan-dec
Koncernen					
Rörelsemarginal (%)	34	17	29	22	21
Avkastning på eget kapital (%)*/**	29	18	29	18	18
Avkastning på sysselsatt kapital (%)**	14	9	14	9	11
Soliditet (%)	39	41	39	41	32
Andel riskbärande kapital (%)	43	46	43	46	37
Eget kapital per stamaktie (kr)	20,51	13,17	20,51	13,17	17,77
Eget kapital per preferensaktie (kr)	100,00	-	100,00	-	-
Antal produktionsstartade lägenheter	108	12	108	279	287
Antal sålda lägenheter	24	11	128	213	239
Möjlig byggarea vid periodens utgång(m ²)***	74 700	35 800	74 700	35 800	55 500
Alm Equitys nettoandel byggarea	41 300	26 700	41 300	26 700	38 500

* Från och med den första juli exkluderas preferensaktiekapitalet vid beräkning av avkastning på eget kapital.

** Rullande tolv månaders beräkning.

*** Möjlig byggarea definieras som planbeslutad area där bygglov inte kan nekass.



BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

Koncernen	2011-09-30	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Maskiner och inventarier	176	211	31
Andelar i intressebolag	-	-	-77
Uppskjuten skattefordran	6 004	6 004	6 004
Summa anläggningstillgångar	6 180	6 215	5 958
Exploateringsfastigheter	546 632	397 312	78 506
Projektfastigheter	105 351	43 269	42 538
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar	12 470	12 470	27 814
Kortfristiga fordringar m.m.	56 706	37 189	18 607
Likvida medel	66 081	66 472	30 097
Summa omsättningstillgångar	787 240	556 712	197 562
SUMMA TILLGÅNGAR	793 420	562 927	203 520
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	309 798	180 447	89 052
Minoritetens andel	-3 209	-2 188	-890
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	150	-	-
Summa långfristiga skulder	150	-	-
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	363 149	283 518	80 390
Efterställda räntebärande reverslån	43 188	27 928	16 038
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	80 344	73 222	18 930
Summa kortfristiga skulder	486 681	384 668	115 358
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	793 420	562 927	203 520
Räntebärande skulder	406 337	311 448	96 428
FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	2011-09-30	2010-12-31	2009-12-31
Belopp vid periodens ingång	180 447	89 052	89 188
Aktieägartillskott	71 825	66 702	-
Aktieutdelning	-4 062	-	-
Periodens resultat	61 588	24 693	-136
Belopp vid periodens utgång	309 798	180 447	89 052

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Belopp i tkr

	2011	2010	2011	2010	2010
	(3 mån)	(3 mån)	(9 mån)	(9 mån)	(12 mån)
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Koncernen					
Resultat före skatt	11 511	6044	61 588	19 552	24 693
Ej kassapåverkande poster	-364	-551	-1021	-1 790	-1 298
Skatter	-	-	-	-	-
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	11 147	5 493	60 567	17 812	23 395
Investering/försäljning exploateringsfastigheter	25 160	-41 185	-149 320	-104 990	-318 806
Investering/försäljning lagerandelar i Brf	-	5 344	-	10 255	15 344
Övrig förändring i rörelsekapital	-132 245	10 917	-12 395	-2 718	34 979
Kassaflöde från löpande verksamhet	-95 938	-19 431	-101 148	-79 641	-245 088
Investeringar/försäljningar av materiella och finansiella anläggningstillgångar	14	4	-62 047	-65	-257
Kassaflöde från investeringsverksamhet	14	4	-62 047	-65	-257
Upptagna/lösta lån	81 258	38 424	162 804	91 459	281 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	81 258	38 424	162 804	91 459	281 720
Periodens kassaflöde	-14 666	18 997	-391	-11 753	36 375
Likvida medel vid periodens början	80 747	22 853	66 472	30 097	30 097
Likvida medel vid periodens slut	66 081	41 850	66 081	41 850	66 472
(Not1)					
Nettoomsättning per segment	2011	2010	2011	2010	2010
	(3 mån)	(3 mån)	(9 mån)	(9 mån)	(12 mån)
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Bostadsutveckling	47 253	40 537	249 041	97 416	141 676
Fastighetsförvaltning (Projektfastigheter)	2 841	1 370	8 771	3211	5 431
Summa:	50 094	41 907	257 812	100 627	147 107
(Not2)					
Rörelseresultat per segment	2011	2010	2011	2010	2010
	(3 mån)	(3 mån)	(9 mån)	(9 mån)	12 mån)
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Bostadsutveckling	16 595	6828	74 495	21 299	30 831
Fastighetsförvaltning (Projektfastigheter)	211	238	181	567	567
Summa:	16 806	7 066	74 676	21 866	31 398



Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 18 november 2011
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 samt på www.bequoted.com