

# 2017

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

**BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM HOLDING AB (publ)**

**Helårsrapport januari-december 2017**

*Byggn.*  
*A. J. Ahlström. 1895*

**HOLDING AB**



---

# Bokslutskommuniké 2017 för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

---

Rapporten avser helåret samt fjärde kvartalet 2017 för såväl koncernen som moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan AJA Holding eller moderbolaget). Moderbolagets B-aktier handlas sedan december 2014 på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491). Avanza Bank AB är Certified Adviser till AJA Holding.

Koncernen bildades under hösten 2013. Huvudkontoret ligger i Alby i Botkyrka kommun i södra Stockholm. Koncernen bedriver huvudsakligen två olika verksamheter, en fastighetsverksamhet och

en konsultverksamhet. Därutöver finns en byggverksamhet som skall utveckla egen mark.

Med belopp inom parentes avses för resultat- och kassaflödesposter utfall samma period föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. För definitioner av nyckeltal se avsnitt Nyckeltal - koncernen på sista uppslaget i denna bokslutskommuniké. Med perioden avses i det följande januari - december 2017.

---

# Koncernen i sammanfattning

---

## 1 januari – 31 december

- › Hyresintäkter 102,6 mkr (102,0)
- › Konsultarvoden 114,1 mkr (87,2)
- › Bruttoresultat 92,0 mkr (88,2)
- › Överskottsgrad fastighetsverksamheten 57,2 procent (58,3)
- › Bruttomarginal konsultverksamheten 29,3 procent (32,8)
- › Rörelseresultat 44,4 mkr (44,6)
- › Redovisad orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastighet 170,6 mkr (151,6)
- › Redovisad orealiserad värdeförändring på finansiella derivat -12,9 mkr (-0,3)
- › Redovisat fastighetsvärde inkluderat byggrätter 1 525,0 mkr (1 325,0)
- › Totalresultat 131,6 mkr (137,5)
- › Fritt kassaflöde 21,0 mkr (22,8)
- › Resultat per aktie 18,73 kronor (19,53)
- › Substansvärde per aktie 145,06 kronor (121,30)
- › Styrelsen föreslår en utdelning med 0,65 kr per aktie (0,60)

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET 2017

Mitt Alby AB har valt att förtidsförlänga utestående banklån om 428 mkr. Kapitalbindningen är 7 år med rörlig ränta. Räntenivån inklusive aktuell STIBOR 3 månader, är initialt cirka 1,4 procent.

Per den 14 november har vi även utökat banklånet med drygt 57 mkr, till ovanstående villkor, totalt har Mitt Alby därmed banklån om totalt cirka 485 mkr. Lånet ska användas till att förädla beståndet.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Styrelsen för AJA Holding föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 0,65 kronor (0,60) per stamaktie av serie A och serie B avseende verksamhetsåret 2017.

# Verksamheten

## FASTIGHETSVERKSAMHETEN

Fastighetsverksamheten utgörs av AJA Holdings helägda dotterbolag Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) (nedan kallat AJA Fastighets), som i sin tur äger samtliga aktier i Mitt Alby AB (nedan kallat Mitt Alby).

Mitt Alby äger och förvaltar en stor fastighet, med nästan uteslutande bostäder, på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län. De 23 byggnaderna på fastigheten uppfördes åren 1971 till 1973 och såväl dessa som själva bostadsområdets infrastruktur är tidstypiska för ett bostadsområde med flerfamiljshus byggda under åren då miljonprogrammet genomfördes.

Fastigheten, Albyberget 5, är naturskönt belägen på en höjd i Alby i Norra Botkyrka och det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt. Totalt uthyrningsbar area är 105 069 kvadratmeter innehållande 1 274 bostäder och 175 lokaler (varav 158 stycken mindre lagerutrymmen) samt närmare 1000 parkeringsplatser. För perioden var hyresvärdet 976 kr (955) per kvadratmeter.

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även byggrätter på den egna fastigheten som enligt detaljplan motsvarar 21 709 kvadratmeter BTA (bruttoarea). En inventering av möjligheten att uppföra byggnader utanför befintlig detaljplan pågår.

AJA Holding har ett stort samhällsengagemang och ser sig inte enbart som förvaltare av byggnader med hyresgäster utan även som förvaltare och utvecklare av hela det ekosystem där byggnaderna och hyresgästerna finns. Tillsammans med de boende, kommunen, skolan, föreningslivet, sociala entreprenörer och olika frivilligorganisationer strävar AJA Holding efter att utveckla Albyberget till en ännu bättre plats att leva på och en ännu bättre miljö att arbeta i.

Detta fokusområde, CSO – Corporate Social Opportunity, har som målsättning välmående och stolta invånare och vägen dit går genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, hållbarhetstänk, ökad trygghetskänsla och att verka för ett ökat antal arbetstillfällen. Mitt Alby avsätter årligen motsvarande en miljon kronor för sitt CSO-arbete till socialt inriktade initiativ i området och stöd med lokaler för boende, sociala entreprenörer och föreningar.



Event med Fasticon

## BYGGVERKSAMHETEN

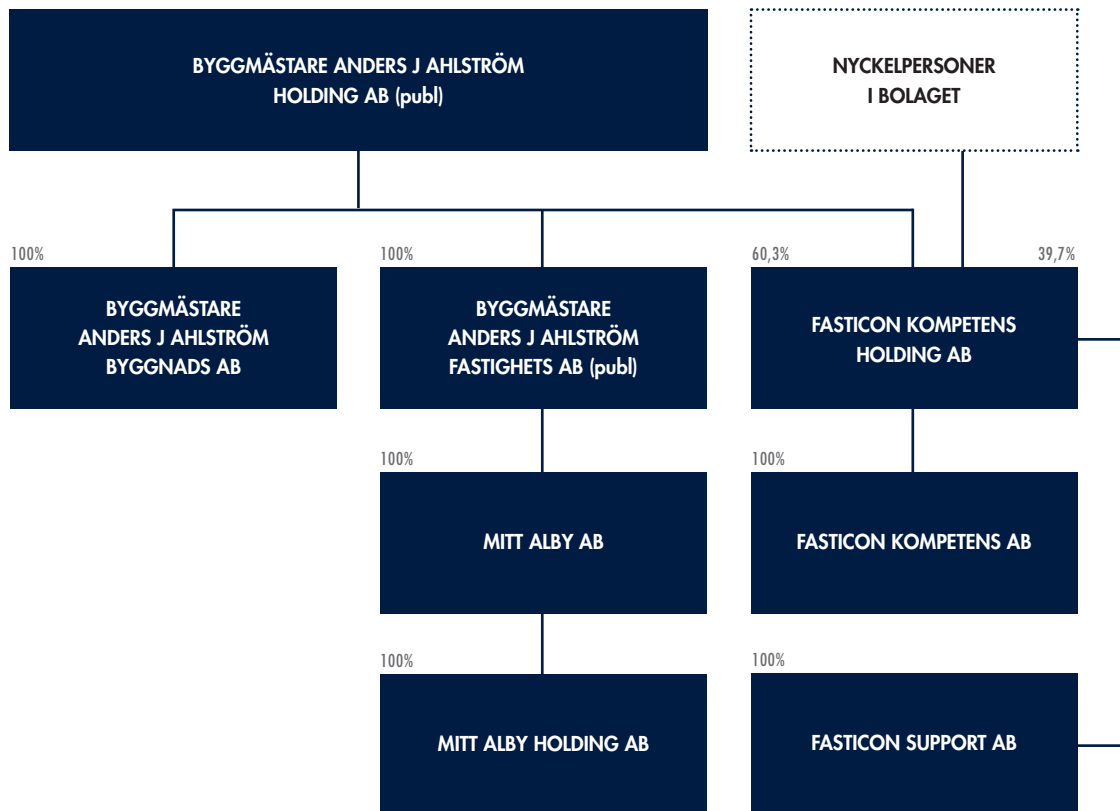
Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB leder arbetet med att projektera och i framtiden uppföra nya bostadshus på det som idag är Mitt Albys mark. Byggverksamheten kommer inom nyproduktionen att bygga såväl hyresrätter som bostadsrätter.

## KONSULTVERKSAMHETEN

Konsultverksamheten förvärvades under våren 2015 och utgörs av AJA Holding till 60,3 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB med de operativa dotterbolagen Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens) samt sedan våren 2017 Fasticon Support AB (nedan även kallat Fasticon Support). Resterrande 39,7 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs av Jonas Gustavsson, genom bolaget JG Affärskonsult AB, styrelsens ledamöter och vissa andra nyckelpersoner.

Fasticon Kompetens och Fasticon Support är verksamma inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimslösningar. Bolagen har ett starkt varumärke och är den största aktören i sin bransch, med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Rörelseresultatet har sedan starten varit kontinuerligt positivt.

## KONCERNSTRUKTUR



Koncernstruktur 2017-12-31

## VISION

AJA Holding ska vara Sveriges ledande socialt orienterade fastighetskoncern, med fokus på fastigheter byggda under främst miljonprogrammet, som genom sitt engagemang och ett innovativt och långsiktigt synsätt skapar en vinnande situation för boende, klienter, aktieägare och samhället.

## AFFÄRSIDÉ

AJA Holding ska skapa långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta svenska bostadsfastigheter främst byggda under miljonprogrammet. AJA Holding skall också vara ledande inom kompetensförsörjning i hela fastighetssverige.

Koncernen ska aktivt bidra till positiv samhällsutveckling genom innovativt tänkande, socialt engagemang och nya samarbeten, vilket gynnar boende, klienter, aktieägare och samhälle.

## DEVIS

Innovation, engagemang, samarbete.

---

# Kommentar från vd

---



Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 216,7 mkr (189,2) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 102,6 mkr (102) och segment konsultverksamhet med 114,1 mkr (87,2). Att intäkterna för fastighetsverksamheten är på samma nivå som förra året och inte har ökat förklaras av den ombildning till bostadsrätter av Tingsvägen 1-3 som gjordes under det andra kvartalet 2016. Rörelseresultatet efter avskrivningar för året uppgick till 44,4 mkr (44,6). Både fastighets- och konsultverksamheten har bättre resultat medan administrativa kostnaderna ökat något huvudsakligen på grund av personalkostnader i konsultverksamheten.

Den lägre överskottsgraden i fastighetsverksamheten förklaras huvudsakligen av högre kostnader för underhåll och några kostnader som belastat resultatet 2017, men avsåg tidigare år. De löpande driftkostnaderna har under året reducerats.

Konsultverksamheten har fortsatt att utvecklas väl. Intäkterna ökade med drygt 30 procent, dock påverkades bruttomarginalen negativt av att mixen i affären förändrades då stor del av tillväxten kom från interimsverksamheten som generellt har lägre marginal än rekryteringsverksamheten.

Substansvärdet ökade under året med nästan 20 procent till 145 kronor per aktie. Den stora bidragsgivaren till detta var självfallet den högre värderingen av fastigheterna. Resterande 39,7 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs av Jonas Gustavsson, genom bolaget JG Affärskonsult AB, styrelsens ledamöter och vissa andra nyckelpersoner. Substansvärdet har påverkats negativt av orealiserade värdeförändringar på finansiella derivat. Detta avser den räntesäkring som vi gjorde i februari. Vi har en räntebindningstid på drygt 6 år. Under inledningen på 2018 har räntan varit stigande och därmed har även värdet på våra derivat utvecklats positivt. Under slutet på oktober valde vi även att i förtid förlänga våra banklåns löptid med SBAB till 7 år.

## Mycket har hänt under 2017

Tempot i arbetet på Albyberget har under året varit högt. Vår nya förvaltningschef Sanel Hasic har tillsammans med vår duktiga organisation gått igenom verksamheten på alla nivåer.

Ett stort antal besparingar har identifierats, avtal har omförhandlats, rutiner har förändrats, mer arbete sköts av egna anställda, istället för av externa parter, och förbättringar av driften har genomförts. Listan kan göras lång och effekten av åtgärderna har under hösten börjat synas i minskade kostnader och förbättrad kvalitet. Detta arbetet fortsätter under 2018.

Under hösten har 30 lägenheter renoverats när de blivit tomställda. Renoveringarna är omfattande och innebär bland annat nya parkettgolv och klinkers, nytt kök, nya vitvaror i rostfritt stål, diskmaskin, nytt helkaklat badrum med golvvärme, handdukstork och tvättpelare, nya ytskikt, säkerhetsdörr och mycket annat.

Jag är glad att vi i december efter förhandlingar med Hyresgästföreningen region Stockholm träffade en överenskommelse avseende de totalrenoverade lägenheterna. Överenskommen innebär att den s k normhyran för dessa lägenheterna är 1 395 kr per kvm (2018-års nivå). Under våren beräknas ytterligare ca 30 lägenheter moderniseras och under 2018 är planen att modernisera 50-70 lägenheter. Antalet kommer att vara beroende på utflyttningstakten och det befintliga skicket på de lägenheter som tomställs.

Även moderniseringar och upprustningar av trapphusen och tvättstugorna har fortsatt och tempot har under hösten ökat. Under det andra halvåret 2017 har 25 trappentréer moderniserats. Lika många kommer att moderniseras under 2018.

---

Arbetet med att rusta upp utemiljön har också fortsatt. Under 2018 planeras en stor satsning på utemiljön och lekplatserna i området. Flera platser på Albyberget kommer att få nya spännande konstinstallationer som en led i projektet ”var-dags-rum”, som drivs i samarbete med Svensk Samtidskonst.

Arbete med att utveckla existerande byggrätter på Albyberget har fortsatt och bygglov för Albyberget 10 förväntas under första kvartalet. Under slutet på 2017 har förfrågningar gjorts till ett antal svenska och utländska byggbolag för att under våren få in anbud. Förhoppningsvis skall vi kunna påbörja byggnation av det första nya huset under 2018.

Som tidigare meddelats så fick hyresgästerna på Domarebacken 4-10 och 12-16 under det andra kvartalet 2017 information om att de, som ett led i det åtagande Mitt Alby gjorde vid förvärvet, får möjlighet att förvärva sina lägenheter. Ombildningen har blivit väl mottagen och arbetet pågår. Det har dock, huvudsakligen på grund av längre handläggningstider hos bankerna, tagit längre tid än förväntat. Ombildningen förväntas vara klar under det andra kvartalet 2018.

Vi är ett samhällsorienterat fastighetsbolag som vill skapa mervärde för boende genom att ta ett större socialt ansvar. För att nå vårt mål har vi skapat en modell som vi arbetar utifrån: Mitt-modellen. Den utgår från en princip där vi vänt på begreppen. Istället för att se fastigheterna som bolagets huvudsakliga tillgång har vi valt att se hyresgästerna – de boende – som bolagets huvudsakliga tillgång.

Tillsammans med de boende skapar vi en framgångsrik verksamhet och en efterfrågad produkt. De boendes behov blir våra behov - ett tankesätt som öppnar för nya målsättningar. Genom effektiv förvaltning ökar trivsel och trygghet i området vilket förbättrar förutsättningarna för utbildning, arbete och en meningsfull fritid.

### **Fasticon Kompetens och Support**

Fasticon Kompetens och det nystartade Fasticon Support har fortsatt att utvecklas väl och ökade omsättningen med drygt 30 procent till 114,1 mkr (87,2) samtidigt som resultatet utvecklades väl. Under det andra kvartalet startades verksamheten inom Fasticon Support, med mål att bygga upp en verksamhet inom rekrytering och bemanning för främst tjänster inom fastighetsdrift och skötsel. Starten har varit väldigt positiv.

Marknaden har varit fortsatt gynnsam. Efterfrågan på våra produkter inom rekrytering och interimslösningar har varit väldigt bra. Bruttomarginalen i den totala verksamheten är fortfarande en mixförskjutning. Den verksamhet som utvecklats bäst och står för störst del av tillväxten är interimsverksamheten, vilken har lägre marginaler.

Fastighetstalang har under året drivits som ett projekt med syfte att hitta ny kompetens till fastighetsbranschen och samtidigt minska utanförskapet i projektets närområde. Projektet finansieras av Tillväxtverket, Mitt Alby och Fasticon Kompetens Holding och har ett nära samarbete med Arbetsförmedlingen, kommunen och fastighetsbranschen.

Genom att dels möta kandidater i deras vardag och dels skapa en lokal mötesplats i anslutning till deras boende byggs relationer, skapas förtroende och erbjuds en tydlig väg in i arbetslivet där de kan dra nytta av sina tidigare erfarenheter.

På mötesplatsen genomförs språkcaféer om branschen och dess roller, det erbjuds hjälp med att skriva CV, träning inför jobbintervjuer och det skapas kontakter med potentiella arbetsgivare. För närvarande är 15 kandidater på väg in på olika projekt.

### **Framtiden**

Under 2018 förväntas fastighetsverksamheten fortsätta utvecklas väl avseende intäkter och kostnader. På intäktssidan börjar te x nytt avtal med parkeringsbolag och renoveringarna få genomslag och på kostnadssidan ser vi de fulla effekterna av det arbete som gjorts under 2017.

Även Fasticon Kompetens och Support förväntas fortsätta utvecklas väl. Mycket resurser läggs på att skapa förutsättningar för att ta nästa steg i utvecklingen till att stärka tjänsterna inom hela kompetensförsörjningskedjan.

Inom båda verksamheterna tittar vi på förvärv. Vi har en mycket god finansiell ställning. Belåningsgraden understiger, efter hänsyn tagen till likvida medel, 35 procent. Vi har dock ingen brådska. Vi har under året varit med i budgivningen på några fastighetsbestånd och företag. Vi har dock inte varit beredda att betala de priser som andra intressenter gjort.

Vi har som fastighetsbolag en unik möjlighet att bidra till ett bättre samhälle. Vi vill inspirera andra fastighetsbolag att också ta vara på den möjligheten.

### **Stefan Dahlbo**

Verkställande direktör och koncernchef

---

# Finansiell information - koncernen

---



## EKONOMISK UTVECKLING

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) om inte annat uttryckligen anges. Med perioden avses i det följande 1 januari till 31 december 2017.

Med belopp inom parentes avses för resultat- och kassaflödesposter utfall samma period föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. För definitioner av nyckeltal se avsnitt Nyckeltal – koncernen, som återfinns på sista uppslaget i denna delårsrapport.

Koncernens rörelsesegment utgörs av fastighetsförvaltning, konsultverksamhet och nybyggnation.

## RÖRELSENS INTÄKTER

Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 216,7 mkr (189,2) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 102,6 mkr (102,0) och segment konsultverksamhet med 114,1 mkr (87,2).

Övriga intäkter uppgick netto till 1,5 mkr (2,1) och utgjordes av övriga ersättningar ej hänförliga till koncernens rörelsesegment. Fastighetsverksamheten har påverkats omsättningsmässigt positivt av indexrelaterad höjning av hyror som samt av att hyror för olika typer av parkeringsplatser har kunnat höjas.

Omsättningen har påverkats negativt av försäljning per 30 maj 2016 av bostadsfastigheten Tingsvägen 1-3, motsvarande ca 2 procent av beståndet.

Vakansgraden i fastighetsförvaltningen har totalt sett varit mycket låg. Gällande bostäder var samtliga uthyrda vid periodens utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Så gott som alla parkeringsplatser var uthyrda. För lokalerna har vakansgraden varit låg och vid periodens utgång kvarstod mestadels ett antal mindre lagerutrymmen att hyra ut. Efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser har varit och är god.

Konsultverksamheten har haft god efterfrågan och beläggning, dock påverkas bruttomarginalen negativt av att mixen av affären förändrats under året då tillväxten huvudsakligen sker i interimsverksamheten som generellt sett har en lägre marginal än rekryteringsverksamheten.



## KONCERNEN - RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER OCH DIREKTA KOSTNADER</b>				
<b>Fastighetsverksamhet</b>				
Nettoomsättning	25 597	25 276	102 625	102 039
Fastighetskostnader	-12 066	-11 807	-43 972	-42 504
<b>Driftsnetto</b>	<b>13 532</b>	<b>13 469</b>	<b>58 653</b>	<b>59 535</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>52,9%</b>	<b>53,3%</b>	<b>57,2%</b>	<b>58,3%</b>
<b>Konsultverksamhet</b>				
Nettoomsättning	32 353	25 054	114 081	87 210
Konsultverksamhetskostnader	-23 117	-17 479	-80 710	-58 585
<b>Konsultnetto</b>	<b>9 236</b>	<b>7 575</b>	<b>33 371</b>	<b>28 625</b>
<b>Bruttomarginal, %</b>	<b>28,5%</b>	<b>30,2%</b>	<b>29,3%</b>	<b>32,8%</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>22 767</b>	<b>21 044</b>	<b>92 024</b>	<b>88 161</b>
Övriga intäkter, netto	1 142	816	1 535	2 121
Central administration och utveckling	-14 716	-12 918	-49 141	-45 641
<b>Rörelseresultat</b>	<b>9 194</b>	<b>8 942</b>	<b>44 418</b>	<b>44 640</b>
<b>Resultat från värdetförändringar</b>				
Realisationsresultat sålda förvaltningsfastigheter	0	250	0	12 028
Orealiserad värdetförändring övriga förvaltningsfastigheter	170 619	151 592	170 619	151 592
Orealiserad värdetförändring finansiella instrument	-3 078	-4	-12 872	-323
	<b>167 541</b>	<b>151 839</b>	<b>157 747</b>	<b>163 297</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	59	9	85	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 476	-4 284	-19 084	-20 644
Swap-kostnad/Kostnad förtida lösen av obligationslån	-3 457	0	-8 538	-12 618
Periodiserad kostnad för upplåning	-627	-627	-2 510	-2 601
	<b>-9 502</b>	<b>-4 902</b>	<b>-30 047</b>	<b>-35 815</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>167 232</b>	<b>155 879</b>	<b>172 117</b>	<b>172 122</b>

Fortsättning på nästa sida

Fortsättning från föregående sida

## KONCERNEN - RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT

<b>RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG</b> (alla belopp i tkr)	<b>2017-10-01 2017-12-31</b>	<b>2016-10-01 2016-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>167 232</b>	<b>155 879</b>	<b>172 117</b>	<b>172 122</b>
Aktuell skatt	1 852	1 178	-3 159	-825
Uppskjuten skatt	-39 199	-35 881	-37 199	-33 804
<b>Periodens resultat</b>	<b>129 886</b>	<b>121 176</b>	<b>131 759</b>	<b>137 493</b>
- Varav hänförligt till moderbolagets ägare	130 000	120 873	131 222	136 777
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-114	303	537	715
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>129 886</b>	<b>121 176</b>	<b>131 759</b>	<b>137 493</b>
- Varav hänförligt till moderbolagets ägare	130 000	120 873	131 222	136 777
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-114	303	537	715
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>18,56</b>	<b>17,26</b>	<b>18,73</b>	<b>19,53</b>
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st	7 005	7 005	7 005	7 005
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st	7 005	7 005	7 005	7 004



Utsikt från Albyberget

## RÖRELSENS KOSTNADER

Direkta kostnader i fastighetsverksamheten uppgick till 44,0 mkr (42,5). Fördelning av kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. Effektivisering av plan för långsiktigt underhåll av bostäder och gemensamma utrymmen har inneburit att kostnader för reparationer och underhåll ökat över åren. Vi ser även ökade kostnader för vatten, som beror på att en förbrukningsavräkning har skett under våren, mot att vi de senaste åren har debiterats efter schablon.

<b>FASTIGHETSKOSTNADER, MKR</b>	<b>2017 JAN-DEC</b>	<b>2016 JAN-DEC</b>	<b>2015 JAN-DEC</b>	<b>2014 JAN-DEC</b>
Materialkostnad & Förvaltningstjänster	4,0	5,6	5,1	4,9
Media - el, värme, vatten etc.	21,5	20,9	20,3	20,5
Reparation & Underhåll	8,5	7,1	7,1	5,6
Fastighetsskatt & Försäkring	3,5	2,8	2,7	2,5
Personal fastighetsskötsel och -administration	5,0	4,3	4,3	2,8
Övriga fastighetskostnader	1,1	1,4	1,2	1,1
Avskrivningar	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>Totalt</b>	<b>44,0</b>	<b>42,5</b>	<b>41,1</b>	<b>37,7</b>

Direkta kostnader i konsultverksamheten var för perioden 80,7 mkr (58,6) och innefattar kostnader för underkonsulter, egna anställda konsulter och konsultledning samt övriga direkta kostnader för utförande av erhållna uppdrag. Fördelning av konsultkostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. Kostnadsökningen är relaterad till den högre affärsvolymen. För 2015 omfattar jämförelsevärden perioden 15 maj – 31 december.

<b>KONSULTVERKSAMHETSKOSTNADER, MKR</b>	<b>2017 JAN-DEC</b>	<b>2016 JAN-DEC</b>	<b>2015 JAN-DEC</b>	<b>2014 JAN-DEC</b>
Underkonsultkostnader	42,7	29,4	15,8	
Egen konsultpersonal inkl. konsultledning	34,7	24,1	14,0	
Annonskostnader	2,8	2,6	1,9	
Material och övriga direkta kostnader	0,6	2,5	1,7	
<b>Totalt</b>	<b>80,7</b>	<b>58,6</b>	<b>33,4</b>	<b>E/T</b>

Kostnader för central administration och utveckling (CA) uppgick för perioden till 49,1 mkr (45,6) och omfattar personal- och andra kostnader som inte står i direkt förhållande till intäkternas förvärvande. Fördelning av centrala kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan.

<b>CENTRAL ADMINISTRATION OCH UTVECKLING, MKR</b>	<b>2017 JAN-DEC</b>	<b>2016 JAN-DEC</b>	<b>2015 JAN-DEC</b>	<b>2014 JAN-DEC</b>
Personalrelaterade kostnader	28,5	22,8	12,5	4,8
Administrativa omkostnader	8,4	7,4	4,0	1,8
Programvaror	1,9	1,0	0,9	0,6
Noteringskostnader	0,6	0,7	0,5	0,4
Köpta tjänster av närstående	1,0	1,5	1,9	1,2
Övriga köpta tjänster	7,5	10,7	7,6	3,6
Avskrivningar och utrangeringar	1,2	1,5	0,8	0,2
<b>Totalt</b>	<b>49,1</b>	<b>45,6</b>	<b>28,2</b>	<b>12,6</b>

Av kostnaderna var 11,8 mkr (13,3) hänförliga till fastighetsförvaltningen, 28,4 mkr (25,0) hänförliga till konsultverksamheten och 0,1 mkr (1,4) hänförliga till nybyggnation. Övriga kostnader 8,8 mkr (5,9) avsåg central förvaltning, satsningar på utveckling och igångsättning av kompletterande verksamhet i konsultsegmentet samt avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar.

## BRUTTORESULTAT

Verksamhetens bruttoreultat blev 92,0 mkr (88,2) varav fastighetsförvaltningen står för 58,7 mkr (59,6) och konsultverksamheten för 33,3 mkr (28,6).

Bruttomarginalen blev 42,5 procent (46,6) till följd av ändrad affärsmix då verksamhetssegmenten visar betydande skillnad i marginal. Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen var 57,2 procent (58,3) och bruttomarginal i konsultverksamheten var 29,3 procent (32,8).

## RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick för perioden till 44,4 mkr (44,6). Fördelning av rörelseresultatet på koncernens verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PÅ SEGMENT, MKR	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC
Fastighetsförvaltning	47,1	46,6	48,1	49,1
Nybyggnation	-0,2	-0,2	-	-
Konsultverksamhet	6,2	6,2	2,5	-
Jämförelsestörande poster	-	-	-1,3	-
Avskrivningar på förvärvsvärden	-0,5	-0,5	-0,3	-
Koncerngemensamt, övrigt	-8,3	-7,5	-2,3	-1,4
<b>Koncernen</b>	<b>44,4</b>	<b>44,6</b>	<b>46,6</b>	<b>47,7</b>

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har ett utgående redovisat värde om 1 525,0 mkr (1 325,0). Redovisat värde överensstämmer med värdering utförd per årsskiftet 2017/2018 av extern auktoriserad värderingsman Savills Sweden AB. Ökningen inkluderar aktiveringar om 29,4 mkr (13,9) på fastigheten under perioden, som av företagsledningen bedömts värdehöjande, och därutöver orealiserad värdeförändring på fastigheten om 170,6 mkr (151,6).

Orealiserad värdeförändring uppkommer vid ny marknadsvärdering av fastigheten. Sådan genomförs för närvarande externt vid varje årsskifte samt internt vid respektive kvartalsskifte; förutsatt att inte företagsledningen har anledning att anta en generell negativ marknadsvärdeförändring inom aktuellt fastighetssegment varvid extern värdering omedelbart ska utföras.

För ytterligare information se avsnitt Fastighetens marknadsvärde nedan under avsnitt Finansiell ställning och kassaflöde.

Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument för begränsning av ränterisk på koncernens fastighetslån blev -12,9 mkr (-0,3). Räntederivaten redovisas varje kvartal till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Derivatens balansförda värde ska motsvara den betalning som skulle bli aktuell vid en förtida lösen av pågående derivatavtal per balansdagen. Förändringen av derivatens värde redovisas över resultaträkningen. Dessa värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande och kommer att ha värde noll vid respektive avtals sluttidpunkt. Se avsnitt Finansiering nedan för ytterligare information om koncernens derivatavtal.

Under perioden har ingen delförsäljning skett av fastigheten varför realisationsresultat för sålda förvaltningsfastigheter var 0,0 mkr (12,0).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i koncernens resultaträkning under rubriken Resultat från värdeförändringar och inkluderas i Resultat efter finansiella poster.

## FINANSIELLA POSTER

Resultat från finansiella poster uppgick för perioden till -30,0 mkr (-35,8). Kostnader under andra kvartalet 2016 för refinansiering av tidigare obligationslån förklarar förbättringen i finansnettot. Periodens räntenetto inkluderat löpande räntemarginal för swapkontrakt blev -27,5 mkr (-20,6).

Vägd ränta på koncernens upplåning inkluderat swap-marginal har för perioden varit 3,78 procent (2,86).



## INKOMSTSKATT

Redovisad skatt för perioden var -40,4 mkr (-34,6) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -3,2 mkr (-0,8) och därutöver beräknad uppskjuten skatt, dels på periodens orealiserade värdeförändringar, dels på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande i inkomsttaxeringen av skattemässigt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheten. Aktuell skatt för perioden inkluderar tillkommande skatt att betala för fastighetsavyttringar under 2016 om 2,2 mkr. Uppskjuten skatt är beräknad till -37,2 mkr (-33,8) och avser för perioden huvudsakligen redovisad skatteeffekt av periodens orealiserade värdeförändringar. Uppskjuten skatt påverkar inte koncernens aktuella kassaflöde.

## TOTALRESULTAT

Periodens totalresultat var samma som periodens resultat och uppgick till 131,8 mkr (137,5) varav 131,2 mkr (136,8) är hänförligt till moderbolagets ägare.

## FINANSIELL STÄLLNING

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 842,0 mkr (713,1), varav 5,9 mkr (4,0) är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och som utgörs av externa ägarintressen i konsultverksamheten.

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 46,1 procent (44,9). Belåningsgrad i segment fastighetsförvaltning var vid samma tidpunkt 48,2 procent (51,9).

Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick på balansdagen till 515,4 mkr (497,8).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 202,8 mkr (170,9). Därtill har koncernen tillgängliga medel redovisade till 30,0 mkr (30,0) placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank. Likvida medel inkluderar medel insatta på spärrkonto för ställande av säkerhet för ingångna ränteswapavtal om 20,4 mkr (0,0).

Kassan kommer att användas till renovering av befintlig fastighet, förtätning av det av ägda bostadsområdet genom produktion av nya byggnader samt eventuella förvärv av ytterligare fastigheter. Det kan eventuellt även bli aktuellt med förvärv av andra fastighets- och byggrelaterade verksamheter som stödjer eller korsbefruktar koncernens befintliga verksamhet.

# KONCERNEN - RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

## KONCERNEN, RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)

	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	25 391	25 565
Förvaltningsfastighet	1 525 000	1 325 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	14 646	10 325
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 620	2 620
Andra långfristiga fordringar	30 000	30 004
Uppskjuten skattefordran	4 092	1 404
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 601 749</b>	<b>1 394 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar och övriga fordringar	19 819	16 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 614	5 011
Likvida medel	202 793	170 865
	<b>226 226</b>	<b>192 507</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 827 975</b>	<b>1 587 424</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>841 955</b>	<b>713 054</b>
- Varav eget kapital hänförligt moderbolagets ägare	836 090	709 076
- Varav eget kapital hänförligt innehav utan bestämmande inflytande	5 865	3 978
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	245 587	244 229
Skulder till kreditinstitut	486 267	425 323
Skulder till övriga	3 261	3 117
Derivat	12 869	0
Uppskjutna skatteskulder	182 469	142 581
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>930 453</b>	<b>815 251</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6 939	17 726
Leverantörsskulder och övriga skulder	30 189	16 663
Skuld inkomstskatt	2 044	1 256
Förutbetalda hyresintäkter	7 358	7 578
Upplupna kostnader	9 037	15 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>55 567</b>	<b>59 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 827 975</b>	<b>1 587 424</b>

Koncernens finansiella ställning fördelad på verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

FINANSIELL STÄLLNING FÖRDELAD PÅ SEGMENT, MKR	FASTIGHETS- FÖRVALTNING	NY- BYGGNATION	KONSULT- VERKSAMHET	MODERBOLAG OCH ÖVRIGT	KONCERN 2017-12-31
Goodwill	-	-	17,3	-	17,3
Övriga immateriella tillgångar	-	-	7,8	0,2	8,1
Förvaltningsfastigheter	1 525,0	-	-	-	1 525,0
Övriga materiella anläggningstillgångar	4,9	9,1	0,7	-	14,6
Finansiella anläggningstillgångar	6,1	0,1	0,5	30,0	36,7
Fordran koncernföretag	0,1	0,0	0,3	-0,3	0,0
Hyses-/kundfordringar	0,3	0,0	15,5	-	15,9
Övriga rörelserelaterade fordringar	2,3	0,5	4,1	0,7	7,6
Likvida medel	150,6	0,2	10,9	41,1	202,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 689,3</b>	<b>9,8</b>	<b>57,1</b>	<b>71,8</b>	<b>1 828,0</b>
Eget kapital hänförligt till					
- koncernens ägare	727,7	0,2	10,7	97,5	836,1
- ägande utan bestämmande inflytande	-	-	5,9	-	5,9
Externa räntebärande lån, netto	728,9	-	13,2	-	742,1
Skuld koncernföretag	11,4	8,8	8,2	-28,4	0,0
Skuld uppskjuten skatt och derivat	192,3	-	-	-	195,3
Leverantörsskulder	12,6	0,7	5,9	0,4	19,7
Övriga rörelserelaterade skulder	16,4	0,1	10,3	2,2	28,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 689,3</b>	<b>9,8</b>	<b>57,1</b>	<b>71,8</b>	<b>1 828,0</b>
Investering i materiella anläggningstillgångar	29,5	4,7	0,7	0,0	34,9

Eget kapital i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare uppgår till 836,1 mkr (709,1) fördelat på tillskjutet kapital efter emissionskostnader om 196,5 mkr (196,5) och därutöver intjänade och behållna vinstmedel om 639,6 mkr (512,6). Under perioden har eget kapital ökat med periodens totalresultat reducerat för utbetald utdelning till aktieägare enligt beslut vid årsstämma.



## KONCERNEN – RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Ingående eget kapital - moderföretagets ägare</b>	<b>706 090</b>	<b>585 130</b>	<b>709 076</b>	<b>572 781</b>
Inbetald nyemission	0	3 068	0	3 224
Omfördelning inom eget kapital mellan koncernens ägare	0	5	-5	5
Utdelning till moderföretagets ägare	0	0	-4 203	-3 711
Periodens totalresultat	130 000	120 873	131 222	136 777
<b>Utgående eget kapital - moderföretagets ägare</b>	<b>836 090</b>	<b>709 076</b>	<b>836 090</b>	<b>709 076</b>
<b>Ingående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>5 979</b>	<b>3 330</b>	<b>3 978</b>	<b>2 918</b>
Inbetald nyemission	0	350	1 344	350
Omfördelning inom eget kapital mellan koncernens ägare	0	-5	6	-5
Periodens totalresultat	-114	303	537	715
<b>Utgående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>5 865</b>	<b>3 978</b>	<b>5 865</b>	<b>3 978</b>
<b>Utgående totalt eget kapital</b>	<b>841 955</b>	<b>713 054</b>	<b>841 955</b>	<b>713 054</b>

## FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Enligt utförd värdering av extern auktoriserad värderare Savills Sweden AB hade fastigheten per 31 december 2017 ett bedömt marknadsvärde om 1 525 mkr, varav byggrätter 75 mkr. Vid föregående värdering per 31 december 2016 bedömde Savills fastighetens marknadsvärde till 1 325 mkr, varav byggrätter 75 mkr.

Värdeökningen mellan årsskiftena beror huvudsakligen på tillkommande värdehöjande investeringar i fastigheten samt sänkt marknadsmässigt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter.

Fastigheten är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13 verklig värdehierarki enligt vilken värdet baseras på en analys av varje fastighets status samt hyres- och marknadssituation.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas och diskonteras under en femårig kalkylperiod och med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Marknadsvärdet bedöms bland annat utifrån ett antagande om marknadsmässigt avkastningskrav så kallad yield. I Savills värdering per 31 december 2017 blev denna yield bestämd till 3,67 procent (4,03). Vid ett förändrat antagande angående nivå på yield med +/- 0,25 procentenheter påverkar detta kalkylmässigt, och vid oförändrade antaganden i övrigt, beräknat marknadsvärde med -80 mkr/+100 mkr.

Avkastningskravet vid bedömning av marknadsvärde vid kalkylperiodens slut är individuellt per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Jämförelse och analys görs även av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. I fastighetsvärdet ingår värdering av byggnader som ännu inte har uppförts, så kallade byggrätter.

För ytterligare information om fastighetens externvärdering hänvisas till AJA Holdings årsredovisning för år 2016.

Periodens och ackumulerad förändring i fastighetens bokförda värde framgår av tabellen nedan.

<b>FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR</b>	<b>2017 JAN-DEC</b>	<b>2016 JAN-DEC</b>	<b>2015 JAN-DEC</b>	<b>2014 JAN-DEC</b>	<b>2013 JAN-DEC</b>
Koncernmässigt värde vid årets början	1 325	1 185	1 020	731	706
Årets investeringar	29	14	12	10	
Årets sålda fastigheter		-25			
Årets orealiserade värdeförändring på ägda fastigheter	171	151	153	279	25
<b>Koncernmässigt värde vid årets slut</b>	<b>1 525</b>	<b>1 325</b>	<b>1 185</b>	<b>1 020</b>	<b>731</b>

## INVESTERINGAR

Investeringar i koncernens fastighet för underhåll och kvalitetshöjning av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgick för perioden till 28,8 mkr (13,9). Därutöver har tidigare aktiveringar om 0,6 mkr (0,0) omförts på fastigheten. Den ökade investeringsnivån avser framförallt aktiverade utgifter för VVC samt igångsatta planerade renoveringsarbeten. Investeringar i pågående projekt för nybyggnation var 4,7 mkr (3,7). Övriga investeringar för verksamheten var 1,7 mkr (1,5).

## FINANSIERING

Koncernens finansiering sker främst i form av eget kapital, marknadsnoterade obligationer och räntebärande banklån.

AJA Holdings B-aktie är noterad på NASDAQ First North (ISIN: SE0006510491) sedan 22 december 2014. I samband med noteringen på First North emitterade AJA Holding 2 000 000 nya B-aktier till en kurs om 58 kr per aktie varvid 116 mkr tillfördes bolagets kassa före avdrag för emissionskostnader.

Därutöver har moderbolagets ägare vid koncernens bildande samt senare tillfört AJA Holding 85,1 mkr i eget kapital.

AJA Fastighets ställde andra kvartalet 2016 ut en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm (ISIN: SE0008294342) om 250 mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter) och har en löptid om fem år.

Obligationslånet ersatte tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr som löpte med 8 procents ränta och med förfall november 2018. AJA Fastighets har inga egna tillgångar av betydelse förutom ägande av samtliga aktier i Mitt Alby.

Mitt Alby äger fastigheten Albyberget 5 och har upptagit ett banklån samt emitterat aktier till AJA Fastighets för att finansiera förvärvet av denna fastighet.

Utestående banklån vid utgången av perioden är 485,0 mkr (437,1) till en genomsnittlig ränta för perioden om 1,34 procent (1,37). Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

---

Mitt Alby har tidigare ingått avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk, så kallat räntetak, kopplat till och med samma löptid som banklånet. Räntetaket finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,20 procent och kan därför ses som en finansiell försäkring. Räntetaket löper fram till och med 21 november 2018.

I början av februari 2017 valde Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB med dotterbolag att räntesäkra låneportföljen genom att ingå avtal om så kallade ränteswapar om totalt 600 miljoner SEK. Räntesäkringen motsvarar drygt 82 procent av den totala låneportföljen. Avtalen har ingåtts på följande löptider:

- ) 120 miljoner SEK löper till 2024-01-29
- ) 40 miljoner SEK löper till 2025-01-29
- ) 80 miljoner SEK löper till 2025-02-21
- ) 40 miljoner SEK löper till 2026-01-29
- ) 80 miljoner SEK löper till 2026-02-23
- ) 240 miljoner SEK löper till 2027-01-29

Ränteswap-avtalen innebär att koncernen har en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal understigande 4 procent. Genomsnittlig ränteskillnad på de ingångna avtalen är 1,16 procent samt negativ STIBOR. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår för närvarande till cirka 7 år.

Vägd snittränta under perioden inkluderat swap-marginal var för fastighetslånen 3,78 procent (2,86).

Mellan AJA Fastighets och Mitt Alby samt mellan vart och ett av dessa två bolag och deras respektive kreditgivare finns olika avtal som säkerställer respektive bolags och kreditgivares rättigheter och skyldigheter. AJA Fastighets och Mitt Alby har bland annat krav på sig att vid varje tillfälle uppfylla finansiella nyckeltal i form av räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet, vilket har skett.

För konsultverksamheten som förvärvades under 2015 finansierades köpeskillingen utöver egna medel genom upptagande av ett banklån om 15,6 mkr, där återstående skuld vid periodslut uppgick till 2,7 mkr (4,8). Därutöver finansieras konsultverksamheten sedan tidigare av en factoringkredit som vid periodslut uppgick till 3,1 mkr (3,6) och av ett långfristigt lån från extern ägare om 2,9 mkr (2,9). Ägarlånet löper med fast ränta om fem procent som ackumuleras till lånebalansen. Under perioden har ett banklån om 4,5 mkr upptagits med avsikt att finansiera uppbyggnad av ny konsultverksamhet. Lånet har en löptid om tre år och amorteras kvartalsvis. Banklån och factoringkredit har rörlig ränta som under perioden uppgått till 2,98 procent inkluderat avgifter.

Certified Adviser för AJA Holding är Avanza Bank AB.

## KASSAFLÖDE

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var för perioden 21,0 mkr (22,8). Det försämrade utfallet förklaras huvudsakligen av löpande utbetalning av ränteskillnad i swapkontrakt.

Investeringsverksamheten gav ett utflöde av likvida medel om -35,2 mkr (15,9), varav investeringar i förvaltningsfastigheter stod för -28,8 mkr (-13,9).

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 46,1 mkr (18,7) motsvarande periodens nyupplåning i bank och inbetald emissionslikvid, reducerat för amorteringar och lämnad utdelning till aktieägare.

Sammantaget blev periodens kassaflöden ett inflöde om 31,9 mkr (57,5).

## KONCERNEN – RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>167 232</b>	<b>155 879</b>	<b>172 117</b>	<b>172 122</b>
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:				
Realisationsresultat och orealiserade värdeförändringar	-167 541	-153 998	-157 747	-163 116
Ej betald räntekostnad	36	36	144	144
Kostnad förtida lösen obligationslån	0	-189	0	12 618
Av- och nedskrivningar och övriga poster	1 103	1 077	4 211	3 026
Summa återlagda poster	-166 402	-153 074	-153 392	-147 327
Betald inkomstskatt	760	-652	-862	-1 054
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 590</b>	<b>2 152</b>	<b>17 863</b>	<b>23 740</b>
<b>Förändring i verksamhetens rörelsekapital</b>				
Ökning (-) av hyres- och kundfordringar	1 652	556	-2 416	-2 879
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar	1 342	2 465	-885	1
Ökning (+) av leverantörsskulder	2 746	-2 019	6 966	-386
Ökning (+) av övriga rörelseskulder	4 564	7 812	-518	2 343
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>10 304</b>	<b>8 814</b>	<b>3 147</b>	<b>-920</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 894</b>	<b>10 967</b>	<b>21 010</b>	<b>22 820</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Försäljning av dotterföretag	0	350	0	350
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	2 910	0	37 350
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-13 185	-8 171	-28 778	-13 892
Investeringar i pågående projekt för nybyggnation	-2 365	-462	-4 737	-3 723
Investeringar i immateriella tillgångar	-350	-312	-350	-312
Investeringar i övriga inventarier	-112	-807	-1 365	-1 217
Förvärv av övriga finansiella tillgångar	0	0	0	-2 620
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 011</b>	<b>-6 493</b>	<b>-35 229</b>	<b>15 935</b>

Fortsättning på nästa sida

Fortsättning från föregående sida

## KONCERNEN – RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Inbetald nyemission	0	3 068	0	3 224
Inbetald emissionslikvid från innehav utan bestämmande inflytande	0	0	1 344	0
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-4 203	-3 711
Nyupptagna fastighetslån	57 200	0	57 200	50 000
Amortering av fastighetslån	-2 325	-2 325	-9 300	-9 300
Förändring av övriga lån inkl. fakturabelåning	24	-738	1 506	-6 693
Betald utgift för nyupplåning	-401	0	-401	-14 789
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>54 498</b>	<b>5</b>	<b>46 146</b>	<b>18 730</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>50 381</b>	<b>4 479</b>	<b>31 927</b>	<b>57 485</b>
Likvida medel vid periodens början	152 412	166 386	170 865	113 380
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>202 793</b>	<b>170 865</b>	<b>202 793</b>	<b>170 865</b>



Nyrenoverat kök



## FÖRVÄRV

Koncernens fokus är att äga, förvalta och utveckla fastigheter byggda under miljonprogrammet. Fastighetsportföljen utgörs idag av fastigheten på Albyberget, men nya förvärvsmöjligheter analyseras löpande.

Ledningen och styrelsen i AJA Holding vill över tid bygga upp ett större bestånd av hyresrätter och söker aktivt efter ytterligare bostadsfastigheter att förvärva. Primärt eftersöks fastigheter som byggts inom miljonprogrammet i södra Storstockholm, men även andra typer av fastigheter och andra delar av Sverige kan vara aktuella om intressanta möjligheter uppkommer. Dessutom utvärderar AJA Holding löpande tilläggsförvärv som kan tillföra kompetens, kunnande samt erfarenhet som stöttar koncernens befintliga verksamhet och som enskild aktivitet långsiktigt kan skapa värde för AJA Holding.

## FÖRSÄLJNINGAR

Efter att Mitt Alby under 2016 framgångsrikt slutfört ombildningen av en huskropp med 27 lägenheter till bostadsrätter har ett arbete inletts för att undersöka intresset bland de boende för att genomföra en ombildning till. Som tidigare har kommunicerats har Mitt Alby satt ett tak gällande ombildningar som innebär att som mest cirka tio procent av beståndet på Albyberget kan komma att ombildas. Den första ombildningen motsvarade ungefär två procent av beståndet. Under första halvåret 2018 har vi som ambition att ombilda resterande andel, cirka 8%, vilket innebär 124 lägenheter på Domarebacken 4-10 samt 12-16 om intresset visar sig vara stort nog bland de boende.

# Finansiell information - moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning. Moderbolagets nettoomsättning, vilken är koncernintern, var 2,8 mkr (0,6). Resultatet efter finansiella poster var -4,5 mkr (-5,1).

Moderbolaget finansieras med eget kapital.

Vid periodens utgång utgjorde likvida medel 41,1 mkr (54,0). Därutöver finns tillgängliga medel placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank redovisade till 30,0 mkr (30,0).

Eget kapital har förändrats med periodens totalresultat som uppgick till 0,0 mkr (1,2) och med beslutad och utbetald utdelning till aktieägare om -4,2 mkr (-3,7).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 193,3 mkr (197,5).

## MODERBOLAGET - RESULTATRÄKNING

<b>MODERBOLAGET, RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG</b> (alla belopp i tkr)	<b>2017-10-01 2017-12-31</b>	<b>2016-10-01 2016-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter och direkta kostnader</b>				
Nettoomsättning	537	376	2 808	562
Central administration och utveckling	-1 826	-2 778	-7 728	-6 080
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 289</b>	<b>-2 402</b>	<b>-4 920</b>	<b>-5 518</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från finansiella placeringar	0	-2	0	24
Ränteintäkter och liknande resultatposter	22	0	22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	113	110	378	388
	135	108	400	412
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 154</b>	<b>-2 294</b>	<b>-4 520</b>	<b>-5 107</b>
Bokslutsdispositioner:				
Koncernbidrag	4 500	6 700	4 500	6 700
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 346</b>	<b>4 406</b>	<b>-20</b>	<b>1 593</b>
Redovisad skatt	-1 291	-1 010	2	-349
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 055</b>	<b>3 396</b>	<b>-18</b>	<b>1 244</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 055</b>	<b>3 396</b>	<b>-18</b>	<b>1 244</b>

# MODERBOLAGET - BALANSRÄKNING

## MODERBOLAGET BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)

	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	247	0
Aktier i dotterbolag	95 792	95 492
Övriga finansiella anläggningstillgångar	30 000	30 000
Långfristig fordran på koncernföretag	15 848	13 754
Uppskjuten skattefordran	2	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>141 889</b>	<b>139 246</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristig fordran på koncernföretag	12 255	6 750
Hyses-, kundfordringar och övriga fordringar	271	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	440	38
Likvida medel	41 137	53 955
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>54 104</b>	<b>60 757</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>195 993</b>	<b>200 004</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>193 299</b>	<b>197 520</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig skuld till koncernföretag	0	963
Leverantörsskulder och övriga skulder	1 407	499
Skatteskulder	0	0
Upplupna kostnader	1 287	1 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 694</b>	<b>2 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>195 993</b>	<b>200 004</b>





Modern fräsch tvättstuga

## MODERBOLAGET - FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

### MODERBOLAGET, FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)

	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>191 245</b>	<b>191 056</b>	<b>197 521</b>	<b>196 763</b>
Inbetald nyemission	0	3 068	0	3 224
Utdelning till moderföretagets ägare	0	0	-4 203	-3 711
Periodens totalresultat	2 055	3 396	-18	1 244
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>193 300</b>	<b>197 520</b>	<b>193 300</b>	<b>197 520</b>

## MODERBOLAGET - KASSAFLÖDE

MODERBOLAGET, KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-1 154</b>	<b>-2 294</b>	<b>-4 520</b>	<b>-5 107</b>
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:				
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:	-380	-108	-380	-412
Betald inkomstskatt	-19	0	-32	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 554</b>	<b>-2 402</b>	<b>-4 932</b>	<b>-5 519</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 056</b>	<b>2 301</b>	<b>-1 422</b>	<b>2 108</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-497</b>	<b>-101</b>	<b>-6 354</b>	<b>-3 411</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterföretag	0	0	-300	-50
Försäljning av dotterföretag	0	350	0	350
Investeringar i immateriella tillgångar	-247	0	-247	0
Utlåning till dotterföretag	-181	-2 480	-1 714	-6 430
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-429</b>	<b>-2 130</b>	<b>-2 261</b>	<b>-6 130</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Inbetald nyemission	0	3 068	0	3 224
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-4 203	-3 711
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>3 068</b>	<b>-4 203</b>	<b>-487</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-926</b>	<b>837</b>	<b>-12 818</b>	<b>-10 028</b>
Likvida medel vid periodens början	42 063	53 118	53 955	63 983
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>41 137</b>	<b>53 955</b>	<b>41 137</b>	<b>53 955</b>

# Aktien och aktieägare

AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014. Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 1,401 mkr, fördelat på 7 004 739 aktier, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

## AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Aktien har under perioden haft en positiv utveckling från 90 kronor till 93,25 kronor, en uppgång med drygt 3,6 procent. OMXSPI-index har under motsvarande period haft en uppgång med drygt 6,4 procent.

Slutkursen den 31 december 2017 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om ca 653 mkr beräknat på 7 004 739 utestående aktier.

Under perioden har 473 685 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 887 stycken per handelsdag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 7,5 procent.

The chart displays the performance of AJA B stock from 2014 to 2017. The left y-axis represents the price per share in SEK, ranging from 0.0 to 100.0. The right y-axis represents the trading volume, ranging from 0 to 20,000. The x-axis shows the end of each year from 2014 to 2017. A blue line tracks the price, which starts at 60.0 in late 2014, fluctuates, and then shows a steady upward trend, reaching approximately 93.25 by the end of 2017. A horizontal orange line is drawn at the 60.0 price level, representing the introduction price. Blue vertical bars at the bottom of the chart indicate the daily trading volume, with a notable peak in early 2015.

Year	Price per share (SEK)	Volume (Shares)
12-31-2014	60.0	~1,000
12-31-2015	~80.0	~8,000
12-31-2016	~90.0	~2,000
12-31-2017	93.25	~1,000

*Volym och slutkurser för AJA Holdings B-aktie, vid Nasdaq First North till och med periodens slut.*

BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM HOLDING AB (PUBL) ORG NR 556943-7774

27

## AKTIEÄGARE

AJA Holding hade vid periodens slut 338 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar.

AKTIEÄGARE 2017-12-31	ANTAL AKTIER		TOTALT, ST	ANDEL AV KAPITAL %	RÖSTER %
	A-AKTIER, ST	B-AKTIER, ST			
Autus Invest AB	400 000	1 635 452	2 035 452	29,06%	42,36%
Alesco S.A.	114 722	1 023 733	1 138 455	16,25%	16,32%
Martin Bjäringer m familj	57 361	596 773	654 134	9,34%	8,80%
Geveles AB	57 361	511 865	569 226	8,13%	8,16%
Hajskäret Invest AB	57 361	511 865	569 226	8,13%	8,16%
Humle Småbolagsfond	0	366 157	366 157	5,23%	2,75%
Rasjö Staffan	0	293 343	293 343	4,19%	2,20%
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53%	1,53%
Cancerfonden	0	99 516	99 516	1,42%	0,75%
Spartoi AB	0	74 340	74 340	1,06%	0,56%
<b>Summa tio största aktieägare</b>	<b>697 560</b>	<b>5 209 664</b>	<b>5 907 224</b>	<b>84,33%</b>	<b>91,59%</b>
<b>Summa övriga ägare</b>	<b>2 443</b>	<b>1 095 072</b>	<b>1 095 515</b>	<b>15,67%</b>	<b>8,41%</b>
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>700 003</b>	<b>6 304 736</b>	<b>7 004 739</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



Topprenoverat badrum

---

# Övriga upplysningar

---

## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Beräknat som heltider var 103 personer (84) anställda i koncernen vid periodens utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 17 personer (15). Av dessa var 8 kvinnor (6) och 9 män (9). I konsultverksamheten var vid periodens slut 84 personer (67) anställda, varav 54 kvinnor (47) och 29 män (20). I moderbolaget var 2 personer (2) anställda. Jämförelsetal balansdagen 31 december 2016.

## BOLAGSSTYRNING

AJA Holding styrs enligt de regler som anges för bolagsstyrning enligt bolagsordningen, aktiebolagslagen, NASDAQ Stockholm First Norths regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga lagar och författningar. AJA Holdings bolagsstyrningsprinciper beskrivs i bolagets bolagsstyrningsrapport som återfinns på AJA Holdings hemsida.

## KONCERNENS KAPITALFÖRVALTNING

Koncernen slår vakt om sina stabila kassaflöden och kreditvärdighet. Koncernen skall när tillfälle ges arbeta med skulder och eget kapital, innebärande att bindningstider optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att erhålla bästa lånevillkor och säkerställa en rationell lånehantering.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

För perioden bedöms AJA Holdings risksituation som oförändrad. För analys och diskussion av verksamhetens risksituation hänvisas till AJA Holdings årsredovisning för år 2016.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Ingen fakturering har skett till närstående. För perioden har koncernen upphandlat konsultativa tjänster om 1,0 mkr (1,5) från närstående bolag.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

AJA Holding följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar till dessa utfärdade av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2 om redovisning för juridiska personer.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och International Accounting Standards (IAS) 34. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har tillämpats som i årsredovisningen för år 2016 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2017. Sådana har dock inte haft någon påverkan på redovisningen.

Värdering av balansposter har skett till anskaffningsvärde, utom vad gäller förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Koncernens fastighet är värderad till nivå 3 i IFRS 13 verklig värdehierarki. Marknadsvärdering av fastigheten genomförs externt vid varje årsskifte samt internt vid respektive kvartalsskifte; förutsatt att inte företagsledningen har anledning att anta en generell negativ marknadsvärddeförändring inom aktuellt fastighetssegment varvid extern värdering omedelbart ska utföras.

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde i koncernen. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Finansiella instrument värderas i enlighet med nivå 2 i verklig värdehierarki.

Marknadsvärddeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning med avsättning till uppskjuten skatt.

I enlighet med IAS 39 föreskrifter om redovisning av finansiella tillgångar och skulder (som inte värderas till verkligt värde) till upplupet anskaffningsvärde, har periodiserade upplåningskostnader som ännu ej resultatförts nettoredovisats mot räntebärande skulder i balansräkningen.

Vid periodens slut har koncernen tre verksamhetssegment vilka är fastighetsförvaltning, nybyggnation och konsultverksamhet och för vilka särskilda upplysningar lämnas.

För detaljerad upplysning om tillämpade redovisningsprinciper hänvisas till årsredovisning 2016 för AJA Holding.

---

## NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

IFRS 9 - Finansiella instrument: Standarden ersätter IAS 39 och tillämpas från och med 1 januari 2018. IFRS 9 innebär nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och kreditreserveringar. För kreditreservering införs en modell som bygger på förväntade förluster. Koncernen tillämpar för närvarande inte säkringsredovisning och har endast obetydliga kundförluster. Redovisningen av koncernens finansiella derivat förblir oförändrad under IFRS 9.

AJA Holding bedömer därmed att övergången till IFRS 9 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter den period de tillämpas första gången och kommer att ske utan omräkning av jämförelsetal. De förändringar i regelverket som avser upplysningar kommer att ses över och kompletteras i kommande rapporter.

IFRS 15 - Intäkter från avtal med kunder: Standarden tillämpas från och med 1 januari 2018 och behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Standarden kräver bland annat att en uppdelning görs mellan lokalhyra och service avseende hyresintäkter.

AJA Holding har gjort en översyn av koncernens totala intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15.

Ersättningar för de åtaganden som AJA Holding ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter som AJA Holding äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsägaransvar. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. AJA Holdings intäkter därutöver utgörs huvudsakligen av ersättningar för utförda interimis- och rekryteringsuppdrag inom konsultverksamheten. AJA Holding har utrett förekommande kundavtal och gör bedömningen att dagens redovisning av intäkter inom konsultverksamheten överensstämmer med IFRS 15.

AJA Holding bedömer därmed att övergången till IFRS 15 inte kommer få någon effekt på koncernens redovisning och finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången och kommer att ske utan omräkning av jämförelsetal. De förändringar i regelverket som avser upplysningar kommer att ses över och kompletteras i kommande rapporter.

IFRS16 - Leasing ersätter IAS 17 - Leasing från och med 1 januari 2019. Standarden anger att leasetagaren ska redovisa de flesta leasade tillgångar i balansräkningen och dela upp kostnaden i räntebetalningar samt avskrivningar på tillgången. Den nya standarden innebär, från leasegivarens perspektiv, inte någon väsentlig redovisningsmässig skillnad mot tidigare standard.

Den nya standarden kan påverka redovisningen av tomträttsavtal, vilket för närvarande inte är aktuellt för koncernen.

Då AJA Holding i all väsentlighet agerar som leasinggivare avseende de leasingavtal som finns bedöms den nya standarden inte få några större effekter på koncernens redovisning av hyresintäkter.

## GRANSKNING

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## KALENDARIUM

Årsredovisning för 2017 publiceras den 23 mars 2018.

Delårsrapport för januari 2018 – mars 2018 publiceras den 15 maj 2018.

Finansiella rapporter publiceras på [www.andersjahlstrom.se/holding](http://www.andersjahlstrom.se/holding).

Informationen i denna delårsrapport är sådan som AJA Holding ska offentliggöra enligt lag om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 februari 2018 kl. 07:00.

Botkyrka den 15 februari 2018

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

**Stefan Dahlbo**

Verkställande direktör och koncernchef

## KONCERNEN - FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERNEN - FLERÅRSÖVERSIKT	2017 JAN - DEC	2016 JAN - DEC	2015 JAN - DEC	2014 JAN - DEC
<b>RESULTATPOSTER TKR</b>				
<b>Fastighetsverksamhet</b>				
Nettoomsättning	102 625	102 039	101 270	98 019
Driftsnetto	58 653	59 535	60 181	60 276
<b>Konsultverksamhet</b>				
Nettoomsättning	114 081	87 210	49 337	N/A
Konsultnetto	33 371	28 625	15 938	N/A
<b>Totalt</b>				
Nettoomsättning	216 706	189 249	150 608	98 019
Bruttoresultat	92 024	88 160	76 119	60 276
Rörelseresultat - EBIT	44 418	44 640	46 625	47 705
Resultat från värdeförändringar	157 747	163 297	153 636	267 881
Räntenetto	-18 999	-20 621	-24 227	-29 245
Övriga finansiella poster	-11 048	-15 194	-2 901	-2 566
Resultat efter finansiella poster	172 117	172 121	173 133	283 774
Koncernens resultat och totalresultat	131 759	137 493	134 734	221 144
<b>BALANSPOSTER TKR</b>				
Förvaltningsfastighet	1 525 000	1 325 000	1 185 000	1 020 000
Övriga anläggningstillgångar	76 749	69 917	63 027	8 367
Rörelsefordringar	23 434	21 642	18 734	5 230
Likvida medel (inkl. medel på spärrkonto)	202 793	170 865	113 380	145 325
Eget kapital - moderföretagets ägare	836 090	709 075	572 781	437 853
Eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	5 865	3 979	2 917	N/A
Uppskjuten skatteskuld	182 469	142 581	108 993	69 301
Räntebärande lån	748 194	698 644	664 493	655 700
Finansiella derivat	12 869	N/A	N/A	N/A
Rörelseskulder	42 489	33 145	30 956	16 067
Balansomslutning	1 827 975	1 587 424	1 380 140	1 178 922

## NYCKELTAL - KONCERNEN

NYCKELTAL - KONCERNEN	DEFINITION	2017 JAN - DEC	2016 JAN - DEC	2015 JAN - DEC	2014 JAN - DEC
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>					
Uthyrningsbar area, kvm	1.	105 069	105 069	107 231	106 741
Hysesvärde per kvm, kr (årsvärde)	2.	976	955	949	921
Fastighetskostnader per kvm, kr (årsvärde)	3.	381	370	355	326
Fastighetsvärde per kvm, kr	4.	13 800	11 897	10 351	9 181
Direktavkastning, % (årsvärde)	5.	4,2	4,8	5,4	6,2
Överskottsgrad, %	6.	57,2	58,3	59,4	61,5
Förvaltningsmarginal, %	7.	43,3	45,0	47,5	50,1
<b>Konsultrelaterade nyckeltal</b>					
Konsultmarginal, %	8.	29,3	33,0	32,3	N/A
Rörelsemarginal, %	9.	6,0	6,3	5,5	N/A
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>					
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	10.	21 010	22 820	32 814	24 766
Investeringar i fastigheter, tkr		28 778	13 892	11 168	10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	11.	515 401	497 778	521 139	510 375
Årsränta banklån fastigheter, %	12.	1,34	1,37	1,73	2,86
Årsränta obligationslån, %	12.	4,65	5,66	8,00	8,00
Årsränta fastighetslån inkl swapränta, %	13.	3,78	2,86	3,66	4,41
Årsränta övriga lån, %		3,50	3,03	3,09	N/A
Årsränta samtliga lån, %		3,78	2,86	3,65	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	14.	2,40	2,23	1,96	1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	15.	0,89	0,97	1,15	1,50
Belåningsgrad fastighet, %	16.	48,2	51,9	54,5	64,3
Synlig soliditet, %	17.	46,1	44,9	41,7	37,1
<b>DATA PER AKTIE</b>					
Resultat efter skatt, kr	18.	18,73	19,53	19,25	43,60
Fritt kassaflöde, kr	19.	3,00	3,26	4,69	4,88
Eget kapital, kr	20.	119,36	101,23	81,79	62,55
Substansvärde, kr	21.	145,06	121,30	97,36	72,45
Börskurs per balansdagen, kr		93,25	90,00	75,75	58,00
Fastigheternas redovisade värde, kr	22.	217,71	189,16	169,22	145,71
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003	700 003	700 003	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 304 736	6 304 736	6 302 667	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	23.	7 004 739	7 004 049	7 001 647	5 072 222



---

## DEFINITIONER TILL NYCKELTAL

1. Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/parkeringsplatser per balansdagen.
2. Hyresintäkter exkluderat garage/parkeringsplatser före avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area. För delårsperiod uppräknat årsvärde.
3. Fastighetskostnader exkluderat fastighetsskatt och avskrivningar i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area. För delårsperiod uppräknat årsvärde.
4. Fastigheternas redovisade värde exkluderat byggrätter i förhållande till uthyrningsbar area per balansdagen.
5. Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas redovisade värde per balansdagen exkluderat byggrätter. För delårsperiod uppräknat årsvärde.
6. Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
7. Rörelseresultat i fastighetsverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
8. Konsultnetto i konsultverksamheten i relation till nettoomsättning i konsultverksamheten.
9. Rörelseresultat i konsultverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i konsultverksamheten.
10. Rörelseresultat minus betald skatt och betalt räntenetto, efter återläggning av resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelsekapital.
11. Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida kapitalplaceringar och andra likvida medel per balansdagen.
12. Banklånens respektive obligationslånens genomsnittliga räntesats i fastighetsverksamheten.
13. Vägd räntesats på banklån plus obligationslån i fastighetsverksamheten inkluderat swap-ränta.
14. Rörelseresultat efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och realisationsresultat i relation till räntebetalningar.
15. Räntebärande skulder i relation till redovisat totalt eget kapital per balansdagen.
16. Räntebärande skulder i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde per balansdagen.
17. Redovisat totalt eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar per balansdagen.
18. Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
19. Fritt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
20. Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
21. Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
22. Fastigheternas redovisade värde i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
23. Antal utestående stamaktier vid periodens början, uppräknat med aktiesplit som genomförts under perioden, justerat för aktier emitterade under perioden, viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.