

Q1

BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM HOLDING AB (publ)
DELÅRSRAPPORT 2018 JANUARI-MARS, KVARTAL 1

Byggm:
A. J. Ahlström. ETWAL
1895

HOLDING AB

Byggm:
A. J. Ahlström. 1895

HOLDING AB

Delårsrapport 2018 kvartal 1 för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Rapporten avser första kvartalet 2018 för såväl koncernen som moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan Byggmästare Ahlström eller moderbolaget). Moderbolagets B-aktier handlas sedan december 2014 på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491). Avanza Bank AB är Certified Adviser till Byggmästare Ahlström.

Koncernen bildades hösten 2013. Huvudkontoret ligger i Alby i Botkyrka kommun i södra Stockholm. Koncernen bedriver huvudsakligen två olika verksamheter, en fastighetsverksamhet som för redovisad period var under försäljning och en konsultverksamhet.

Under april månad har fastighetsverksamheten sålts till D. Carnegie & Co. För beskrivning av denna försäljning se avsnitt Väsentliga händelser efter periodens utgång nedan.

Verksamhet under försäljning och avveckling redovisas från och med denna delårsrapport i överensstämmelse med IFRS 5. För koncernens resultaträkning innebär detta att periodens resultat av denna verksamhet redovisas på egen rad efter koncernens resultaträkning för kvarvarande verksamhet. I balansräkningen avskiljs tillgångar under avveckling och skulder associerade med tillgångar under avveckling och redovisas på egen rad efter summa omsättningstillgångar respektive summa kortfristiga skulder.

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 Koncernen totalt - Nyckeltal på sista uppslaget i denna delårsrapport. Med perioden avses i det följande januari – mars 2018.



Koncernen i sammanfattning, 1 januari – 31 mars

Kvarvarande verksamhet

- › Konsultarvoden 31,2 mkr (26,7)
- › Konsultnetto 10,0 mkr (8,6)
- › Bruttomarginal 32,0 procent (32,3)
- › Rörelseresultat -1,5 mkr (0,5)
- › Totalresultat 0,8 mkr (0,1)
- › Resultat per aktie 0,10 kronor (-0,05)

Verksamhet under avveckling

- › Hyresintäkter 26,3 mkr (25,5)
- › Driftsnetto 14,1 mkr (12,9)
- › Överskottsgrad 53,6 procent (50,4)
- › Redovisad orealiserad värdetförändring på förvaltningsfastighet 17,1 mkr (0,0)
- › Redovisad orealiserad värdetförändring på finansiella derivat -0,3 mkr (-13,3)
- › Redovisat fastighetsvärde inkluderat byggrätter 1 555,0 mkr (1 525,0)

Kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling

- › Totalresultat 16,2 mkr (-6,9)
- › Fritt kassaflöde -4,7 mkr (0,8)
- › Resultat per aktie 2,19 kronor (-1,04)
- › Substansvärde per aktie 148,3 kronor (145,1)





VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET 2018

Inga väsentliga händelser under första kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 5 april 2018 ingicks avtal med D. Carnegie & Co AB (publ) om försäljning av Mitt Alby AB, inklusive koncernens samtliga fastigheter på Albyberget, Botkyrka kommun i Stockholm. Den 26 april skedde tillträde och aktierna har överlåtits till D. Carnegie & Co AB.

Transaktionen var bland annat villkorad av att avyttringen godkändes vid extra bolagsstämma i moderbolaget som hölls den 23 april 2018. Efter att ha erhållit samtliga godkännanden slutfördes transaktionen den 26 april 2018.

Köpeskillingen baserades på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om ca 1 673 miljoner kronor och motsvarar således en köpeskillning för aktierna i Mitt Alby på kassa- och skuldfri basis om ca 1 593 miljoner kronor. Den preliminära köpeskillingen, baserad på uppskattningar i samband med aktieöverlåtelseavtalets ingående, uppgår till ca 1 153 miljoner kronor, varav ca 125 miljoner kronor erlades genom B-aktier i D. Carnegie, till kursen 122,96 kronor per aktie.

Resultatmässig effekt av försäljningen kommer att redovisas i moderbolagets delårsrapport för andra kvartalet 2018.

Genom försäljningen har hela koncernens verksamhet inom utveckling och förvaltning av fastigheter nu avyttrats, med undantag för det aktieinnehav som bolaget erhållit i D. Carnegie som en del av köpeskillingen. Kvar i koncernen är den konsultverksamhet inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimslösningar som koncernen idag bedriver genom bolagen Fasticon Kompetens AB och Fasticon Support AB samt aktieposten i D. Carnegie. Koncernen äger fortsatt samtliga aktier i Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), som dock inte bedriver någon egen verksamhet.

Med anledning av verksamhetsavyttringen har moderbolaget ansökt om fortsatt notering för bolagets B-aktier på Nasdaq First North. Nasdaq Stockholm lämnade sitt godkännande till sådan fortsatt notering den 20 april 2018.

Som tidigare utvecklats i bolagets bolagsbeskrivning och pressmeddelanden resulterar transaktionen i en kraftigt förstärkt kassa i koncernen uppgående till drygt 850 miljoner kronor, som främst kommer att användas för investeringar i små och medelstora företag, primärt i Sverige och övriga Norden.

Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) har som ett led i affären den 3 maj genomfört förtida inlösen av sina utestående obligationer.

Verksamheten

FASTIGHETSVERKSAMHETEN

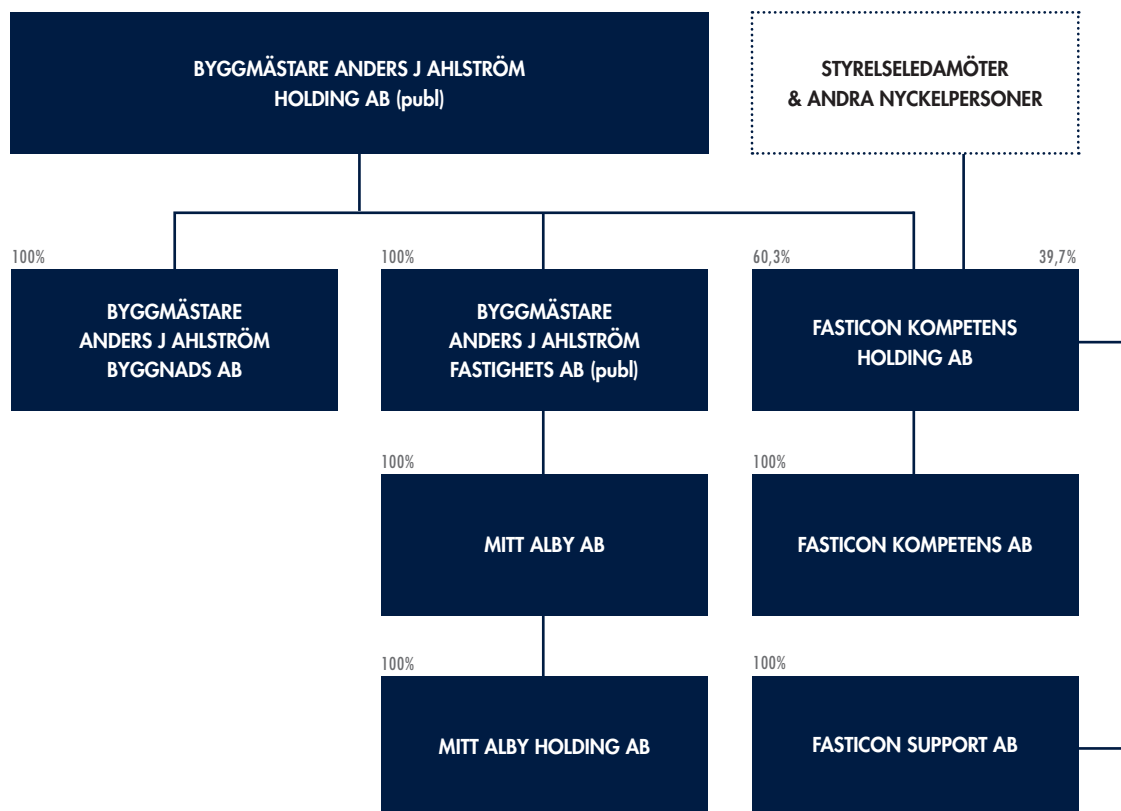
Per den 31 mars var fastighetsförsäljningen som beskrivs under väsentliga händelser efter periodens slut ännu inte ingången, för första kvartalet redovisas därför fastighetsverksamheten inklusive byggverksamheten som verksamhet under avveckling.

KONSULTVERKSAMHETEN

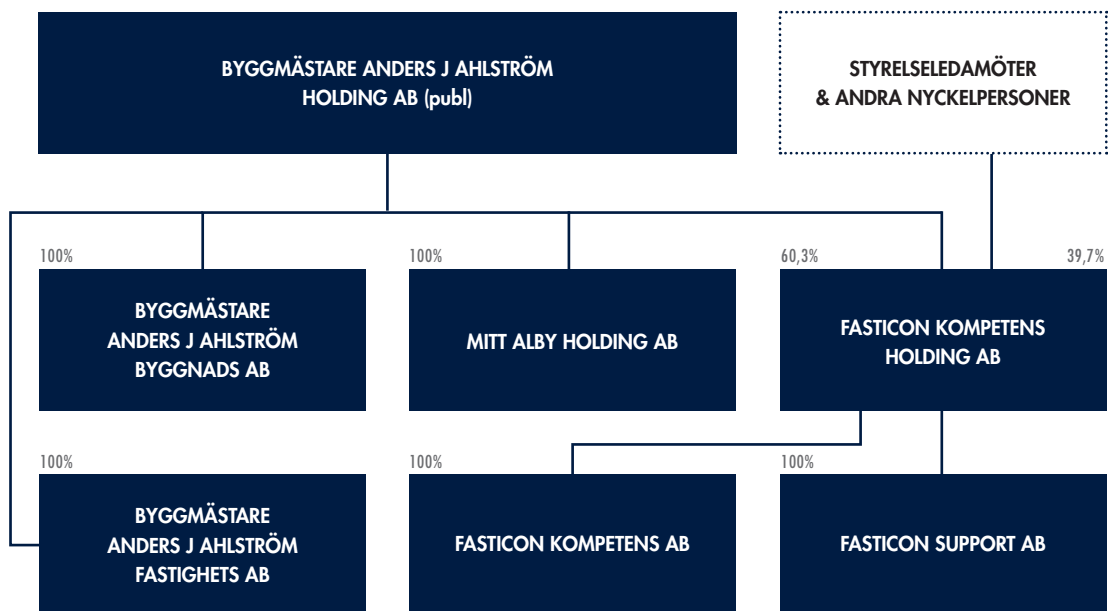
Konsultverksamheten förvärvades under våren 2015 och utgörs av Byggmästare Ahlströms till 60,3 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB med de operativa dotterbolagen Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens) samt sedan våren 2017 Fasticon Support AB (nedan även kallat Fasticon Support). Resterande 39,7 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs av styrelsens ledamöter och vissa 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 2018 03 31



KONCERNSTRUKTUR 2018 04 30



VISION

Med långsiktigt värdeskapande i fokus – även i framtiden.

Målet skall uppnås genom fokus på humankapital, analys samt strukturerat arbete. Detta lägger grunden för investeringsbeslut som effektivt kan utnyttja Byggmästare Ahlströms kapitalbas, samlade erfarenhet och kompetenta nätverk.

AFFÄRSIDÉ

Byggmästare Ahlströms övergripande mål är att skapa långsiktiga värden för aktieägare likväl som för samhälle och andra intressenter.

DEVIS

Innovation, engagemang, samarbete.

Kommentar från vd



Fastighetsverksamheten

Under det första kvartalet fortsatte arbetet med att utveckla fastigheterna på Albyberget och att ytterligare förbättra driften.

På intäktssidan börjar ett nytt avtal med parkeringsbolag och de genomförda renoveringarna att få genomslag och på kostnadssidan börjar de vidtagna åtgärderna att få full effekt.

Samtidigt fortsatte renoveringarna av tomställda lägenheter i en hög takt och ytterligare 24 trapphus är också under renovering.

I februari började Mitt Albys nya Chief Social Officer (CSO) och det första bygglov för nyproduktion erhöles.

Därutöver analyserade vi ett par förvärvsmöjligheter. Intresset för de s k miljonprogramsområdena har dock under de senaste åren ökat kraftigt samtidigt som avkastningskraven sjunkit och fortsätter att bli allt lägre. Vårt arbete med att titta på och diskutera potentiella förvärv slutade istället med att styrelsen i början av april fattade beslut om att föreslå att vi säljer Mitt Alby till D. Carnegie. Detta var verkligen inget lätt beslut.

Byggmästare Ahlströms grundare och styrelsens ordförande Mikael Ahlström har uttryckt det:

”Sedan bolaget startades har det kommit många inviter att sälja, men det har tidigare aldrig förts någon diskussion. Det har varit lätt att säga nej. Men när D. Carnegie berättade vad de var beredda att betala och om sina visioner för området, som i stort överensstämmer med våra, så var det ledningens och styrelsens plikt att analysera och diskutera en sådan affär.”

Priset bedömdes, efter förhandlingar, som attraktivt, vi fick dessutom möjlighet att förvärva drygt 1 miljon aktier i D. Carnegie, vi startar tillsammans stiftelsen Mitt Alby och D. Carnegie kommer även inkludera Mitt-modellen i sitt innovativa arbete med sociala frågor. Under våra år på Albyberget har ett stort antal sociala projekt och initiativ sett dagens ljus och stöttats av Mitt Alby - som exempel kan nämnas Alby Cricket, Kvinnoföreningen på Albyberget, cirkus på berget, trygghetsvandringar, amnestiprojektet för andrahandshyresgäster. Listan kan göras lång. Bland annat genom Stiftelsen Mitt Alby, som skall gagna företagsamma individer, organisationer och företag i Botkyrka, och genom vårt deläggande i D. Carnegie, kommer vi att fortsätta vara delaktiga i utvecklingen av Albyberget, Alby och Botkyrka.

När vi nu sätter punkt för vårt direkta ägande av fastigheterna på Albyberget så kan det vara på sin plats att sammanfatta åren sedan vårt bolag vann möjligheten att förvärva beståndet.

Under åren har vi investerat närmare 100 miljoner kronor i underhåll och reparationer, bland annat tvättstugor, trapphus, stammar, lägenheter utemiljö och för att förstärka tryggheten, tillsammans med kommunen och Konstfack skapat en helt ny belysning på vissa gångleder, samt skapat 30-40 olika program där vi stöttat våra hyresgäster.

Den stora värdeökningen kommer dock främst tack vare den lågräntepolitik som Sverige och andra länder bedrivit under snart tio år. Det har gagnat industrin, konsumenter, men framförallt fastighetsägare, inklusive alla allmännyttiga bolag.

Vad som också påverkat värdet på fastigheterna på Albyberget är att vi och några andra fastighetsbolag bestämde sig för att tro på miljonprogrammet, att tro på fastigheternas tekniska kvalitet, struktur och utseende och framförallt att tro på områdenas hyresgäster. Det är därför vi investerat så mycket tid, kraft och pengar i våra hus på Albyberget.

Att vi även inom Byggmästare Ahlström helhjärtat gillade Botkyrka och att vi överallt i mycket positiva ordalag berättade om Alby och Botkyrka, det har förhoppningsvis bidragit till att många andra fastighetsbolag och investerare i olika branscher fick upp ögonen för kommunen. Det i sin tur ledde till ett större intresse att bygga nytt i och satsa på Botkyrka. Allt till gagn för de boende och kommunen genom fler arbetstillfällen och större skatteintäkter.

Nu överlåter vi till en fastighetsägare som omsluter vårt sociala tänkande, som fortsätter de reparationer och renoveringar vi bedriver, som kommer öka dessa satsningar och som liksom vi enbart renoverar lediga lägenheter. Lägenheter som i nyskick erbjuds i första hand till de boende i området och till hyror 30-40% under nybyggda hyresrätter.

Fasticon Kompetens och Support

Våra bolag inom rekrytering och bemanning fortsätter att utvecklas väl. Under början på året har framför allt interimsverksamheten fortsatt att växa snabbt. Rekrytering har under det första kvartalet inte nått upp till förra årets volymer, men utvecklas enligt plan. Sammantaget leder den snabba tillväxten och mixförskjutningen till något lägre marginaler. Resultatet har också belastats av ett antal framtidsinriktade kommunikations – och teknikprojekt. Även uppstarten av Fasticon Support drar ned resultatet.

Med långsiktigt värdeskapande i fokus – även i framtiden

För Byggmästare Ahlström inleds efter försäljningen, som blev klar den 26 april, en ny tid. Våra huvudsakliga tillgångar är drygt 850 miljoner kronor i likvida medel, 1 016 000 aktier i D. Carnegie, till kurs 122,96 (148,6 per 2018-05-14) kr/aktie samt ägandet i Fasticon Kompetens Holding.

Därutöver har vi även kvar en möjlighet till tilläggsköpeskillning, när den planerade och pågående bostadsrättsombildningen bestående om 124 lägenheter genomförs senast den 31 december 2018.

Målet är att nu bygga upp en intressant portfölj med noterade och onoterade bolag. Baserat på vår erfarenhet och vårt nätverk så kommer vi framför allt att titta på investeringar i Sverige och övriga Norden. Vi kommer fokusera på att söka investeringar i branscher som vi tror oss om att förstå och ser fram emot att, på ett eller annat sätt, vara aktiva ägare. Vår ägarandel kommer att kunna variera – mogna bolag, tillväxtbolag, turnarounds etc kan alla vara av intresse. Vi tittar gärna på bolag som är inne i generationsskiften och där vi som ägare kan bidra till detta.

Primärt är små och medelstora bolag av intresse, det vill säga bolag som inte är större än Mid-Cap segmentet på Nasdaq Stockholm.

Sedan börsintroduktionen den 29 december 2014 har Byggmästare Ahlströms börskurs gått från 58 kronor till 125 kronor per 2018-05-14, dvs (inkl utdelning) cirka 115 procent. Detta kan jämföras med SIX return index som under samma period gått upp med drygt 39 procent. Samtidigt har substansvärdet i Byggmästare Ahlström gått upp från drygt 72 kronor per sista december 2014 till cirka 150 kronor, d v s drygt 100 procents substansvärdeökning.

Den gemensamma erfarenheten och kunskapen hos ledning, styrelse och ägare skall nu, tillsammans med vår starka finansiella ställning, vara grunden för att skapa ytterligare aktieägarvärden. Det är med stor ödmjukhet och entusiasm vi tar oss an denna uppgift och ert förtroende.

Stefan Dahlbo

Verkställande direktör och koncernchef

Finansiell information - koncernen



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 1 januari till 31 mars 2018.

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 Koncernen totalt - Nyckeltal, som återfinns på sista uppslaget i denna delårsrapport. Nyckeltalen redovisas oförändrat för koncernen som helhet.

Kvarvarande verksamhet avser för perioden enbart rörelsesegmentet Konsultverksamhet varför ingen särskild segmentsinformation lämnas i delårsrapporten.

Verksamhet under avveckling rapporteras i enlighet med IFRS 5, Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Periodens resultat efter skatt för verksamhet under avveckling redovisas på en rad efter periodens resultat för kvarvarande verksamhet. Tillgångar och skulder hänförliga till denna verksamhet särredovisas på en rad på vardera tillgångs- respektive skuldsidan. I kassaflödet redovisas på egen rad resultat från verksamhet under avveckling.

För specificerad finansiell information över verksamhet under avveckling hänvisas till avsnitt Finansiell information – verksamhet under avveckling på sida 18.

KONCERNEN - RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Kvarvarande verksamhet			
RÖRELSENS INTÄKTER OCH DIREKTA KOSTNADER			
Konsultverksamhet			
Nettoomsättning	31 157	26 650	114 081
Konsultverksamhetskostnader	-21 192	-18 040	-80 710
Bruttoresultat	9 965	8 610	33 371
Bruttomarginal, procent	32,0%	32,3%	29,3%
Övriga intäkter, netto	525	158	1 297
Central administration och utveckling	-11 951	-8 282	-37 185
Rörelseresultat	-1 461	486	-2 517
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella placeringar	2 058	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	-106	-98	-504
Finansiellt netto	1 952	-97	-482
Resultat efter finansiella poster	491	389	-3 000
Resultat före skatt	491	389	-3 000
Redovisad skatt	328	-279	-907
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet	819	109	-3 907
Verksamhet under avveckling			
Periodens resultat från verksamhet under avveckling	15 383	-6 983	135 666
Kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling			
Periodens resultat från kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling	16 201	-6 874	131 759
- Varav resultat hänförligt till moderbolagets ägare	16 056	-7 314	130 731
- Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	145	441	1 028
Resultat per aktie, kronor	2,29	-1,04	18,66
- Varav resultat per aktie från kvarvarande verksamhet, kronor	0,10	-0,05	-0,70
- varav resultat per aktie från verksamhet under avveckling, kronor	2,19	-0,99	19,36
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 stycken	7 005	7 005	7 005
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 stycken	7 005	7 005	7 005
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	16 201	-6 874	131 759
- Varav totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	16 056	-7 314	130 731
- Varav totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	145	441	1 028

EKONOMISK UTVECKLING - KVARVARANDE VERKSAMHET

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning för konsultverksamheten blev för perioden till 31,2 mkr (26,7). Övriga intäkter uppgick till 0,5 mkr (0,2). Konsultverksamheten har haft god efterfrågan och beläggning.

KONSULTVERKSAMHETSKOSTNADER

Direkta kostnader i konsultverksamheten var för perioden 21,2 mkr (18,0) 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.

KONSULTVERKSAMHETSKOSTNADER, MKR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
Underkonsultkostnader	12,8	8,9	42,7
Egen konsultpersonal inkl. konsultledning	7,4	7,8	34,7
Annonskostnader	0,8	0,6	2,8
Material och övriga direkta kostnader	0,2	0,7	0,6
TOTALT	21,2	18,0	80,7

BRUTTORESULTAT

Verksamhetens bruttoreultat blev 10,0 mkr (8,6) vilket motsvarar en bruttomarginal om 32,0 procent (32,3). Bruttomarginalen påverkas negativt av att mixen av affären förändras då tillväxten huvudsakligen sker i interimsverksamheten som generellt sett har en lägre marginal än rekryteringsverksamheten.

RÖRELSENS INDIREKTA KOSTNADER

Kostnader för central administration och utveckling (CA) uppgick för perioden till 12,0 mkr (8,3) 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.

CENTRAL ADMINISTRATION OCH UTVECKLING, MKR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
Personalrelaterade kostnader	7,8	5,3	23,3
Administrativa omkostnader	1,9	1,8	6,4
Programvaror	0,2	0,2	0,8
Managementarvoden	0,0	0,0	0,0
Noteringskostnader	0,2	0,1	0,5
Övriga köpta tjänster	1,7	0,7	5,4
Avskrivningar och utrangeringar	0,2	0,2	0,7
TOTALT	12,0	8,3	37,2

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet var för perioden -1,5 mkr (0,5). Rörelseresultatet tyngs av att kostnader för koncerngemensam administration i moderbolaget ej fördelats till avvecklad verksamhet.

FINANSIELLA POSTER

Resultat från finansiella poster uppgick för perioden till 2,0 mkr (-0,1). Resultatet avser orealiserad värdeförändring på medel placerade i moderbolagets kapitalförsäkring. Försäkringen är värderad till nivå 1 i IFRS 13 verklig värdehierarki. Kapitalförsäkringen innehåller uteslutande noterade aktier och obligationer och har per bokslutsdagen ett marknadsvärde om 34,1 mkr. Per 31 december 2017 redovisades försäkringen till sitt dåvarande nominella belopp 30,0 mkr.

INKOMSTSKATT

Redovisad skatt för perioden var 0,3 mkr (-0,3) och avser uppskjuten skatteintäkt på det skattemässiga underskott som blir fallet då orealiserad värdeförändring på kapitalförsäkring inte utgör skattepliktig inkomst.

PERIODENS RESULTAT OCH TOTALRESULTAT

Periodens resultat från kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling blev 16,2 mkr (-6,9). Av detta stod kvarvarande verksamhet för 0,8 mkr (0,1) och verksamhet under avveckling för 15,4 mkr (-7,0). Av resultatet är 16,1 mkr (-7,3) hänförligt till moderbolagets ägare.

Periodens totalresultat var samma som periodens resultat.

FINANSIELL STÄLLNING

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 858,2 mkr (842,0), varav 6,7 mkr (6,4) är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och som utgörs av externa ägarintressen i konsultverksamheten.

Eget kapital i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare var 851,5 mkr (835,6).

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 46,5 procent (46,1).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 177,2 mkr (202,8). Av dessa redovisas på balansdagen 72,1 mkr som likvida medel i koncernen tillhöriga kvarvarande verksamhet och 105,1 mkr inkluderas i balansposten Tillgångar under avveckling.

Därtill har koncernen tillgängliga medel redovisade till 34,1 mkr (30,0) placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank. Likvida medel på balansdagen inkluderar medel insatta på spärrkonto för ställande av säkerhet för ingångna ränteswapavtal om 20,7 mkr (20,4).



KONCERNEN - RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

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

	2018-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	25 492	25 391
Förvaltningsfastighet	0	1 525 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	706	14 641
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	2 620
Långfristiga finansiella placeringar	34 058	30 000
Uppskjuten skattefordran	5 483	4 335
Summa anläggningstillgångar	65 739	1 601 986
Omsättningstillgångar		
Kortfristig fordran på verksamhet under avveckling	52 887	-
Hyres- och kundfordringar och övriga fordringar	19 471	19 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 891	4 126
Likvida medel	72 058	202 793
Summa omsättningstillgångar	146 307	226 226
Tillgångar under avveckling	1 685 303	-
SUMMA TILLGÅNGAR	1 897 349	1 828 212
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital		
Aktiekapital	1 401	1 401
Övrigt tillskjutet kapital	195 129	195 129
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	654 913	639 068
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	851 443	835 598
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	6 713	6 357
Summa totalt eget kapital	858 156	841 955
Långfristiga skulder		
Obligationslån	0	245 587
Skulder till kreditinstitut	2 634	486 267
Skulder till övriga	3 297	3 261
Derivat	0	12 869
Uppskjutna skatteskulder	3 046	182 706
Summa långfristiga skulder	8 978	930 690
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 795	6 939
Leverantörsskulder och övriga skulder	12 536	24 376
Skuld inkomstskatt	0	2 044
Förutbetalda hyresintäkter	0	7 358
Upplupna kostnader	10 059	14 850
Summa kortfristiga skulder	26 390	55 567
Skulder under avveckling	1 003 825	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 897 349	1 828 212

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Ingående eget kapital - moderföretagets ägare	835 598	709 076
Utdelning till moderföretagets ägare	0	-4 203
Omfördelning mellan ägare	-211	-6
Periodens totalresultat	16 056	130 731
Utgående eget kapital - moderföretagets ägare	851 443	835 598
Ingående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	6 357	3 978
Inbetald nyemission i dotterföretag	0	1 344
Omfördelning mellan ägare	211	7
Periodens totalresultat	145	1 028
Utgående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	6 713	6 357
Utgående totalt eget kapital	858 156	841 955

Under perioden har totalt eget kapital ökat med periodens totalresultat.

INVESTERINGAR

Investeringar i konsultverksamheten var 0,3 mkr (0,3).

FINANSIERING

Byggmästare Ahlströms B-aktie är noterad på NASDAQ First North (ISIN: SE0006510491) sedan 22 december 2014. I samband med noteringen på First North emitterade Byggmästare Ahlström 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 Byggmästare Ahlström 85,1 mkr i eget kapital.

För konsultverksamheten som förvärvades under 2015 finansierades köpeskillingen utöver egna medel genom upptagande av ett banklån om 15,6 mkr. Återstående bankskuld inklusive tilläggs lån från 2017 uppgick till 6,4 mkr (6,8) per balansdagen. Därutöver finansieras konsultverksamheten av en factoringkredit som vid periodslut utnyttjats med 0,0 mkr (3,1) 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.

Certified Adviser för Byggmästare Ahlström är Avanza Bank AB.

KASSAFLÖDE

Inkluderat verksamhet under avveckling var fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital för perioden -4,7 mkr (0,8). Det försämrade utfallet förklaras huvudsakligen av löpande utbetalning av ränteskillnad i swapkontrakt samt av betalning av skatt.

Investeringsverksamheten gav ett utflöde av likvida medel om -17,4 mkr (-6,2). Utöver insättning av medel på moderbolagets kapitalförsäkring i Avanza om 2,0 mkr (0,0) samt investeringar om 0,3 mkr (0,3) är periodens övriga utflöde hänförligt till investeringar i verksamhet under avveckling.

Finansieringsverksamheten gav ett utflöde av likvida medel om -3,5 mkr (-3,8) motsvarande periodens amortering av banklån och minskat utnyttjande av factoringkredit i konsultverksamheten.

Sammantaget summerade periodens kassaflöden till ett utflöde om -25,6 mkr (-9,2).

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto från kvarvarande verksamhet	491	389	-3 000
Resultat efter finansnetto från verksamhet under avveckling	19 726	-9 089	175 117
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-17 086	0	-170 619
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-1 714	13 330	12 872
Ej betald räntekostnad	36	36	144
Av- och nedskrivningar och övriga poster	1 115	1 017	4 207
Summa återlagda poster	-17 649	14 383	-153 396
Betald inkomstskatt	-2 621	-503	-862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-52	5 181	17 859
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning (-) av hyres- och kundfordringar	-1 351	-1 635	-2 416
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar	-602	-2 179	-885
Ökning (+) av leverantörsskulder	-3 055	2 636	6 966
Ökning (+) av övriga rörelseskulder	334	-3 230	-518
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-4 675	-4 407	3 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 727	774	21 005

Fortsättning på nästa sida

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-12 914	-5 542	-28 778
Investeringar i pågående projekt för nybyggnation	-2 121	-192	-4 737
Investeringar i immateriella tillgångar	-243	0	-350
Investeringar i övriga inventarier	-79	-445	-1 360
Förvärv av övriga finansiella tillgångar	-2 000	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 357	-6 180	-35 224
Finansieringsverksamheten			
Inbetald emissionslikvid från innehav utan bestämmande inflytande	0	0	1 344
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-4 203
Nyupptagna fastighetslån	0	0	57 200
Amortering av fastighetslån	0	-2 325	-9 300
Förändring av övriga lån inkl. fakturabelåning	-3 504	-1 476	1 506
Betald utgift för nyupplåning	0	0	-401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 504	-3 801	46 146
Periodens kassaflöde	-25 588	-9 206	31 928
Likvida medel vid periodens början	202 793	170 865	170 865
Likvida medel vid periodens slut	177 205	161 659	202 793

FINANSIELL INFORMATION – VERKSAMHET UNDER AVECKLING

För jämförelseperioderna första kvartalet och helåret 2017 redovisas summerade värden för de tidigare rörelsesegmenten Fastighetsverksamhet och Nybyggnation såsom de redovisats i tidigare kvartals- och årsrapportering, med undantag för balansposter, huvudsakligen likvida medel, som kommer att kvarstå i koncernen.

RESULTATRÄKNING (alla belopp i tkr)	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	26 319	25 525	102 625
Fastighetskostnader	-12 223	-12 663	-43 972
Driftsnetto	14 096	12 862	58 653
Överskottsgrad, procent	53,6%	50,4%	57,2%
Övriga intäkter	109	13	238
CA-kostnader	-3 326	-2 533	-11 956
Förvaltningsresultat	10 879	10 342	46 935
Orealiserad värdeförändring fastigheter	17 086	0	170 619
Orealiserad värdeförändring derivat	-344	-13 330	-12 872
Summa orealiserad värdeförändring	16 742	-13 330	157 747
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 913	-4 316	-18 580
Swap-marginal	-2 341	-1 160	-8 538
Periodiserade lånekostnader	-647	-627	-2 510
Finansnetto	-7 894	-6 100	-29 565
Resultat efter finansnetto	19 727	-9 088	175 117
Redovisad skatt	-4 344	2 105	-39 451
Periodens resultat och totalresultat från verksamhet under avveckling	15 383	-6 983	135 666
Resultat per aktie, kronor	2,19	-0,99	19,36

BALANSRÄKNING (alla belopp i tkr)

	2018-03-31	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter	1 555 000	1 525 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	15 814	13 950
Finansiella anläggningstillgångar	5 131	3 499
Hyses-/kundfordringar	252	334
Övriga rörelserelaterade fordringar	3 959	2 317
Likvida medel	105 147	121 486
Tillgångar under avveckling	1 685 303	1 666 586
Skuld uppskjuten skatt	186 950	179 634
Skuld värdeförändring finansiella derivat	13 213	12 869
Externa räntebärande lån, netto	729 508	728 861
Skuld kvarvarande verksamhet	53 024	59 482
Leverantörsskulder	8 826	12 646
Övriga rörelserelaterade skulder	12 304	13 035
Skulder under avveckling	1 003 825	1 006 527
Nettotillgångar under avveckling	681 478	660 059

**KASSAFLÖDE** (alla belopp i tkr)

	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar i rörelsekapital	1 756	4 654	15 952
Rörelsekapital	-4 677	-2 978	3 997
Investeringsverksamheten	-15 035	-6 077	-33 895
Finansieringsverksamheten	0	-2 325	50 667
Årets kassaflöde från verksamhet under avveckling	-17 956	-6 726	36 721

RÖRELSENS INTÄKTER

Periodens hyresintäkter uppgick till 26,3 mkr (25,5). Fastighetsverksamheten har påverkats omsättningsmässigt positivt av indexrelaterad höjning av hyror, av att fler lägenheter renoverats, samt av att hyror för olika typer av parkeringsplatser har kunnat höjas successivt under 2017.

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 endast ett antal mindre lagerutrymmen att hyra ut. Efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser har varit och är god.

RÖRELSENS DIREKTA KOSTNADER

Direkta kostnader i fastighetsverksamheten uppgick till 12,2 mkr (12,7). Fördelning av kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan.

FASTIGHETSKOSTNADER, MKR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
Materialkostnad & Förvaltningstjänster	0,5	1,6	4,0
Media - el, värme, vatten etc.	7,4	7,0	21,5
Reparation & Underhåll	1,7	1,8	8,5
Fastighets skatt & Försäkring	0,7	0,9	3,5
Personal fastighetskötsel och -administration	1,4	1,2	5,0
Övriga fastighetskostnader	0,4	0,2	1,1
Avskrivningar	0,1	0,1	0,4
TOTALT	12,2	12,7	44,0

DRIFTSNETTO

Verksamhetens driftsnetto blev 14,1 mkr (12,9). Bruttomarginalen blev 53,6 procent (50,4).

RÖRELSENS INDIREKTA KOSTNADER

Kostnader för central administration och utveckling (CA) uppgick för perioden till 3,3 mkr (2,5) 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.

CENTRAL ADMINISTRATION OCH UTVECKLING, MKR	2018 JAN-MAR	2017 JAN-MAR	2017 JAN-DEC
Personalrelaterade kostnader	2,0	1,1	5,1
Administrativa omkostnader	0,4	0,4	2,0
Programvaror	0,2	0,2	1,0
Noteringskostnader	0,0	0,0	0,2
Köpta tjänster av närstående	0,0	0,2	0,2
Övriga köpta tjänster	0,5	0,5	2,9
Avskrivningar och utrangeringar	0,1	0,1	0,5
TOTALT	3,3	2,5	12,0

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 10,9 mkr (10,3).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har ett utgående redovisat värde om 1 555,0 mkr (1 525,0). Ökat värde under perioden inkluderar aktiveringar om 12,9 mkr (13,9) på fastigheten under perioden, som av företagsledningen bedömts värdehöjande och därmed aktiverats, och därutöver orealiserad värdeförändring på fastigheten om 17,1 mkr (0,0). Den orealiserade värdeförändringen motsvarar företagsledningens bedömning av generell värdeutveckling under perioden av liknande bostadsfastigheter.

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 -0,3 mkr (-13,3). 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.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas på egna rader i resultaträkningen och inkluderas i Resultat efter finansiella poster.

FINANSIELLT NETTO

Resultat från finansiella poster uppgick för perioden till -7,9 mkr (-6,1). Periodens räntenetto inkluderat löpande räntemarginal för swapkontrakt blev -7,3 mkr (-5,5). Det ökade negativa räntenettet förklaras av högre genomsnittlig upplåning samt av full kvartalskostnad för ränteswapar.

INKOMSTSKATT

Redovisad skatt för perioden var -4,3 mkr (2,1) och avser beräknad uppskjuten skatt, dels på periodens realiserade värdeförändringar, dels på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande i inkomsttaxeringen av skattemässigt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheten. Uppskjuten skatt påverkar inte det aktuella kassaflödet.

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FRÅN VERKSAMHET UNDER AVVECKLING

Periodens resultat och totalresultat från verksamhet under avveckling uppgick till 15,4 mkr (-7,0).

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.

Värdeökning på förvaltningsfastigheten beror huvudsakligen på tillkommande värdehöjande investeringar i fastigheten, förändringar i prognostiserat driftsnetto samt sänkt marknadsmässigt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter.

För perioden har intern värdering av fastigheten genomförts varvid fastighetens värde anpassats till företagsledningens uppfattning om generell marknadsutveckling för liknande bostadsfastigheter.

Per balansdagen 31 mars 2018 är fastighetens redovisade värde 1 555 mkr (1525). Periodens värdeökning om 30 mkr fördelas på aktiverade utgifter på fastigheten om 12,9 mkr som bedömts värdehöjande samt på en tillkommande resultatförd realiserad värdeförändring om 17,1 mkr.

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 marknadsposition. 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 Byggmästare Ahlströms årsredovisning för år 2017.

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



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR

	2018 JAN-MAR	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC
Koncernmässigt värde vid årets början	1 525	1 325	1 185
Årets investeringar	13	29	14
Årets sålda fastigheter			-25
Årets orealiserade värdeförändring på ägda fastigheter	17	171	151
KONCERNMÄSSIGT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	1 555	1 525	1 325

INVESTERINGAR

Investeringar i verksamhet under avveckling för underhåll och kvalitetshöjning av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgick för perioden till 12,9 mkr (5,5). Ökad investeringsnivå avser framförallt fortsatta planerade renoveringsarbeten. Investeringar i pågående projekt för nybyggnation var 2,1 mkr (0,2).

Finansiell information - moderbolaget

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

Moderbolaget finansieras med eget kapital.

Vid periodens utgång utgjorde likvida medel 33,4 mkr (41,1). Därutöver finns tillgängliga medel placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank redovisade till 34,1 mkr (30,0).

Eget kapital har förändrats med periodens totalresultat som uppgick till 0,5 mkr (-1,4).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 193,8 mkr (193,3).

MODERBOLAGET - RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET, RESULTATRÄKNING (alla belopp i tkr)	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter och direkta kostnader			
Nettoomsättning	199	180	2 808
Central administration och utveckling	-2 347	-1 715	-7 728
Rörelseresultat	-2 148	-1 535	-4 920
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella placeringar	2 058	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	158	109	378
	2 216	109	400
Resultat efter finansiella poster	68	-1 426	-4 520
<i>Bokslutsdispositioner:</i>			
Koncernbidrag	0	0	4 500
Resultat före skatt	68	-1 426	-20
Redovisad skatt	438	0	2
Periodens resultat	506	-1 426	-18
Periodens totalresultat	506	-1 426	-18

MODERBOLAGET - BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET BALANSRÄKNING (alla belopp i tkr)

	2018-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	234	247
Aktier i dotterbolag	95 792	95 792
Långfristiga finansiella placeringar	34 058	30 000
Utlåning till koncernföretag	19 148	15 848
Uppskjuten skattefordran	439	2
Summa anläggningstillgångar	149 672	141 889
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	12 651	12 294
Hyses-, kundfordringar och övriga fordringar	245	232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	562	440
Likvida medel	33 353	41 137
Summa omsättningstillgångar	46 811	54 104
SUMMA TILLGÅNGAR	196 483	195 993
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	1 401	1 401
Fritt eget kapital		
Överkursfond	195 129	195 129
Balanserad vinst	-3 231	-3 213
Periodens resultat	506	-18
Summa eget kapital	193 805	193 299
Kortfristiga skulder		
Kortfristig skuld till koncernföretag	73	138
Leverantörsskulder och övriga skulder	708	1 101
Upplupna kostnader	1 897	1 455
Summa kortfristiga skulder	2 678	2 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	196 483	195 993

MODERBOLAGET - FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

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

2018-01-01
2018-03-31

2017-01-01
2017-12-31

Ingående eget kapital	193 299	197 520
Utdelning till moderföretagets ägare	0	-4 203
Periodens totalresultat	506	-18
Utgående eget kapital	193 805	193 299



MODERBOLAGET - KASSAFLÖDE

MODERBOLAGET, KASSAFLÖDE (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto	68	-1 426	-4 520
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Betald inkomstskatt	-2 045	0	-380
	-13	0	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 990	-1 426	-4 932
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar	-122	-319	-589
Ökning (+) av leverantörsskulder	210	-78	225
Ökning (+) av övriga rörelseskulder	-583	-121	-1 058
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-494	-518	-1 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 484	-1 944	-6 354
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella tillgångar	0	0	-247
Förvärv av övriga finansiella tillgångar	-2 000	0	0
Utlåning till dotterföretag	-3 300	-109	-1 714
Betalt aktieägartillskott till dotterföretag	0	0	-300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 300	-109	-2 261
Finansieringsverksamheten			
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-4 203
Amortering av lån	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	-4 203
Periodens kassaflöde	-7 784	-2 053	-12 818
Likvida medel vid periodens början	41 137	53 955	53 955
Likvida medel vid periodens slut	33 353	51 902	41 137

Aktien och aktieägare

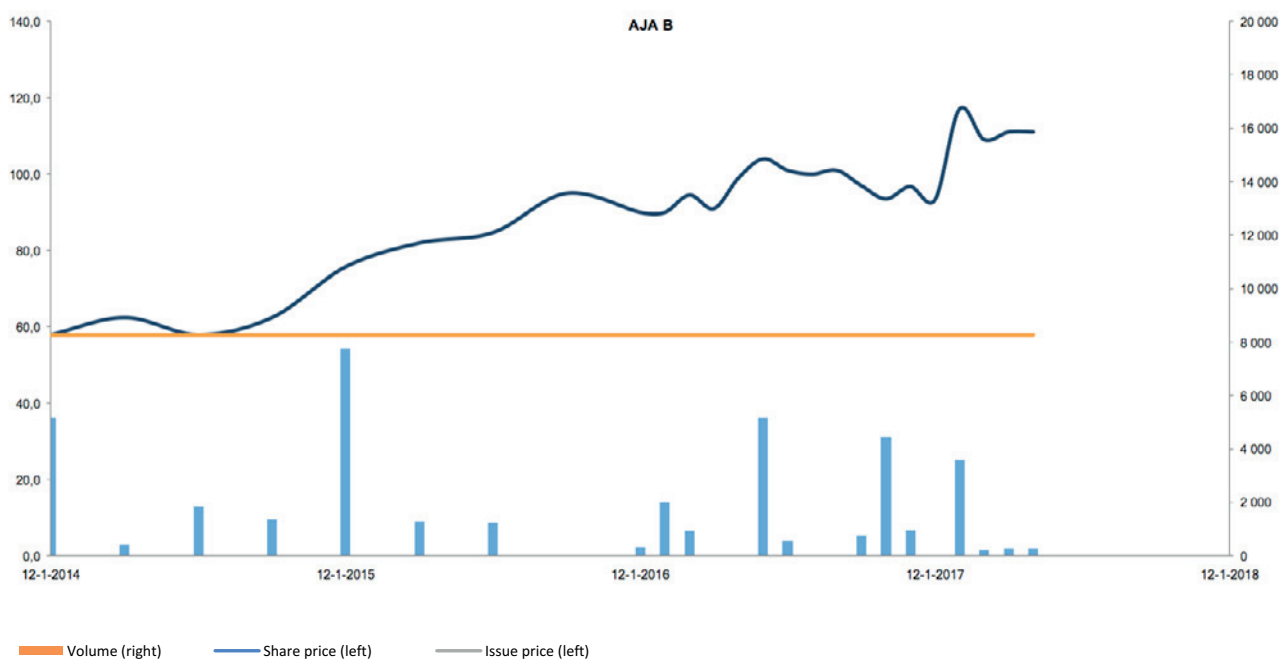
Byggmästare Ahlström är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014. Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 1,401 mkr, fördelat på 7 004 739 aktier, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie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

AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Aktien har under perioden haft en positiv utveckling från 93,25 kronor till 111 kronor, en uppgång med runt 19 procent. OMXSPI-index har under motsvarande period haft en nedgång med kring 1,8 procent.

Slutkursen den 31 mars 2018 motsvarar ett börsvärde för Byggmästare Ahlström om ca 777 mkr beräknat på 7 004 739 utestående aktier.

Under perioden har 69 369 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 387 stycken per handelsdag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 4 procent.



Volym och slutkurser för Byggmästare Ahlström B-aktie, vid Nasdaq First North till och med periodens slut.



AKTIEÄGARE

Byggmästare Ahlström hade vid periodens slut 350 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar.

AKTIEÄGARE 2018-03-31 PÅ SEGMENT, MKR	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%
Summa tio största aktieägare	697 560	5 209 664	5 907 224	84,33%	91,59%
Summa övriga ägare	2 443	1 095 072	1 097 515	15,67%	8,41%
Totalt antal aktier	700 003	6 304 736	7 004 739	100,0%	100,0%

Övriga upplysningar

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Beräknat som heltider var 98 personer (103) anställda i koncernen vid periodens utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten under avveckling var 17 personer (17). Av dessa var 7 kvinnor (8) och 10 män (9). I kvarvarande konsultverksamheten var vid periodens slut 79 personer (84) anställda, varav 50 kvinnor (54) och 29 män (29). I moderbolaget var 2 personer (2) anställda. Jämförelsetal balansdagen 31 december 2017.

BOLAGSSTYRNING

Byggmästare Ahlström 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. Byggmästare Ahlströms bolagsstyrningsprinciper beskrivs i bolagets bolagsstyrningsrapport som återfinns på Byggmästare Ahlströms 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 Byggmästare Ahlströms risksituation som oförändrad. För analys och diskussion av verksamhetens risksituation hänvisas till Byggmästare Ahlströms årsredovisning för år 2017.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående bolag med väsentliga belopp har ej genomförts under perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Byggmästare Ahlström 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 RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och International Accounting Standards (IAS) 34. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i årsredovisningen för år 2017 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2018. 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 förutom medel placerade i noterade aktier och obligationer i kapitalförsäkring hos Avanza som värderas i enlighet med nivå 1.

Marknadsvärddeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning med avsättning till uppskjuten skatt.

Verksamhet under avveckling rapporteras i enlighet med IFRS 5, Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Det innebär att interna mellanhavanden mellan kvarvarande verksamhet och verksamhet under avveckling inte är eliminerade. Periodens resultat efter skatt för verksamhet under avveckling redovisas på en rad. Tillgångar hörande till verksamhet under avveckling och skulder associerade med dessa tillgångar särredovisas på en rad vardera på tillgångs- respektive skuldsidan.

Separat specificeras resultat- och balansräkningsposter samt kassaflödespåverkan för verksamhet under avveckling.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2018

IFRS 9 Finansiella Instrument tillämpas av koncernen från 1 januari 2018 och ersätter tidigare IAS 39 Finansiella instrument. IFRS 9 innebär nya principer och regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, säkringsredovisning och nedskrivning av finansiella instrument. För kreditreservering införs en metod ”expected loss” som bygger på förväntade förluster. Koncernen tillämpar för närvarande inte säkringsredovisning och har endast obetydliga kundförluster. Övergången till IFRS 9 har inte haft någon inverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter den period de tillämpats första gången och har skett utan omräkning av jämförelsetal.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder tillämpas från 1 januari 2018. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från avtal med kunder och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar och ersätter IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar.

De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. Standarden kräver bland annat att en uppdelning görs mellan lokalhyra och service avseende hyresintäkter.

Koncernen har gjort en översyn av koncernens totala intäkter och de hyresavtal som föreligger inom fastighetsverksamheten för att kartlägga effekter av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som koncernen 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 koncernen 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 omfattas av IFRS 16.

Koncernens intäkter inom konsultverksamheten utgörs huvudsakligen av ersättningar för utförda interimis- och rekryteringsuppdrag. Koncernen har utrett förekommande kundavtal och gör bedömningen att dagens redovisning av intäkter inom konsultverksamheten överensstämmer med IFRS 15.

Vad gäller vinster och förluster från fastighetsförsäljning kan den nya rekommendationen innebära att dessa alltid ska redovisas vid tillträde och inte per kontraktsdagen, vilket koncernen redan tillämpar.

Övergången till IFRS 15 har inte haft någon inverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter den period de tillämpats för första gången och har skett utan omräkning av jämförelsetal. De förändringar i regelverket som avser upplysningar kommer att ses över och kompletteras i kommande delårs- och årsrapporter.

Nya standarder och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

IFRS 16 Leasing ersätter från och med den 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden anger att leasetagaren ska redovisa leasade tillgångar i balansräkningen som en finansiell leasingsskuld och en motsvarande nyttjanderätts-tillgång. I resultaträkningen redovisas för samtliga leasingavtal en kostnad för avskrivning på tillgången samt en räntekostnad avseende den finansiella leasingsskulden istället för enligt nuvarande regler, löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. Undantag kan ske för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Den nya standarden kan påverka redovisningen av tomt-rättsavtal, vilket för närvarande inte är aktuellt för koncernen. Ur leasegivarens perspektiv innebär den nya standarden inte någon väsentlig redovisningsmässig skillnad.

Då koncernen i all väsentlighet agerar som leasinggivare avseende de leasingavtal som finns och endast i begränsad omfattning är leasetagare av bruks- och förmånsfordon samt av kontorsutrustning, bedöms den nya standarden inte få någon väsentlig effekt på koncernens redovisning och rapportering.

För detaljerad upplysning om tillämpade redovisningsprinciper hänvisas till årsredovisning 2017 för Byggmästare Ahlström.



GRANSKNING

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

Finansiella rapporter publiceras på www.andersjahlstrom.se/holding. Informationen i denna delårsrapport är sådan som Byggmästare Ahlström ska offentliggöra enligt lag om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 maj 2018 kl. 07:00.

KALENDARIUM

Delårsrapport för april 2018 – juni 2018 publiceras den 31 augusti 2018.

Botkyrka den 15 maj 2018
Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Delårsrapport för juli 2018 – september 2018 publiceras den 15 november 2018.

Delårsrapport för oktober 2018 – december 2018 publiceras den 15 februari 2019.

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör och koncernchef

KONCERNEN TOTALT - FLERÅRSÖVERSIKT

FLERÅRSÖVERSIKT	2018 JAN-MAR	2017 JAN - DEC	2016 JAN - DEC	2015 JAN - DEC	2014 JAN - DEC
RESULTATPOSTER TKR					
Fastighetsverksamhet					
Nettoomsättning	26 319	102 625	102 039	101 270	98 019
Driftsnetto	14 096	58 653	59 535	60 181	60 276
Konsultverksamhet					
Nettoomsättning	31 157	114 081	87 210	49 337	N/A
Konsultnetto	9 965	33 371	28 625	15 938	N/A
Totalt					
Nettoomsättning	57 476	216 706	189 249	150 608	98 019
Bruttoresultat	23 742	92 024	88 160	76 119	60 276
Rörelseresultat - EBIT	9 418	44 418	44 640	46 625	47 705
Resultat från värdeförändringar	16 742	157 747	163 297	153 636	267 881
Räntenetto inkl. swap-marginal	-7 354	-27 538	-20 621	-24 227	-29 245
Övriga finansiella poster	1 411	-2 510	-15 194	-2 901	-2 566
Resultat efter finansiella poster	20 217	172 117	172 121	173 133	283 774
Koncernens resultat och totalresultat	16 201	131 759	137 493	134 734	221 144
BALANSPOSTER TKR					
Förvaltningsfastighet	1 555 000	1 525 000	1 325 000	1 185 000	1 020 000
Övriga anläggningstillgångar	86 684	76 986	69 917	63 027	8 367
Rörelsefordringar	25 573	23 433	21 642	18 734	5 230
Likvida medel (inkl. medel på spärrkonto)	177 205	202 793	170 865	113 380	145 325
Eget kapital - moderföretagets ägare	851 443	836 090	709 075	572 781	437 853
Eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	6 713	5 865	3 979	2 917	N/A
Uppskjuten skatteskuld	189 996	182 706	142 581	108 993	69 301
Räntebärande lån	744 726	742 055	698 644	664 493	655 700
Finansiella derivat	13 213	12 869	N/A	N/A	N/A
Rörelseskulder	38 371	48 628	33 145	30 956	16 067
Balansomslutning - extern	1 844 463	1 828 212	1 587 424	1 380 140	1 178 922

KONCERNEN TOTALT - NYCKELTAL

NYCKELTAL	DEFINITION	2018 JAN - MAR	2017 JAN - DEC	2016 JAN - DEC	2015 JAN - DEC	2014 JAN - DEC
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsbar area, kvm	1.	105 069	105 069	105 069	107 231	106 741
Hysesvärde per kvm, kr (årsvärde)	2.	1 005	976	955	949	921
Fastighetskostnader per kvm, kr (årsvärde)	3.	433	381	370	355	326
Fastighetsvärde per kvm, kr	4.	14 086	13 800	11 897	10 351	9 181
Direktavkastning, % (årsvärde)	5.	3,9	4,2	4,8	5,4	6,2
Överskottsgrad, %	6.	53,6	57,2	58,3	59,4	61,5
Förvaltningsmarginal, %	7.	41,2	43,3	45,0	47,5	50,1
Konsultrelaterade nyckeltal						
Konsultmarginal, %	8.	32,1	29,3	33,0	32,3	N/A
Rörelsemarginal, %	9.	4,2	6,0	6,3	5,5	N/A
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	10.	-4 727	21 010	22 820	32 814	24 766
Investeringar i fastigheter, tkr		12 914	28 778	13 892	11 168	10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	11.	533 463	515 401	497 778	521 139	510 375
Årsränta banklån fastigheter, %	12.	1,27	1,34	1,37	1,73	2,86
Årsränta obligationslån, %	12.	4,65	4,65	5,66	8,00	8,00
Årsränta fastighetslån inkl swapränta, %	13.	3,69	3,78	2,86	3,66	4,41
Årsränta lån konsultverksamhet, %		3,83	3,50	3,03	3,09	N/A
Årsränta samfliga lån, %		3,69	3,78	2,86	3,65	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	14.	1,95	2,40	2,23	1,96	1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	15.	0,87	0,89	0,9	1,15	1,50
Belåningsgrad fastighet, %	16.	47,3	48,2	51,9	54,5	64,3
Synlig soliditet, %	17.	46,5	46,1	44,9	41,7	37,1
DATA PER AKTIE						
Resultat efter skatt, kr	18.	2,29	18,73	19,53	19,25	43,60
Fritt kassaflöde, kr	19.	-0,67	3,00	3,26	4,69	4,88
Eget kapital, kr	20.	121,55	119,36	101,23	81,79	62,55
Substansvärde, kr	21.	148,32	145,06	121,30	97,36	72,45
Börskurs per balansdagen, kr		111,00	93,25	90,00	75,75	58,00
Fastigheternas redovisade värde, kr	22.	221,99	217,71	189,16	169,22	145,71
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003	700 003	700 003	700 003	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 304 736	6 304 736	6 304 736	6 302 667	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	23.	7 004 739	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.