

Bokslutskommuniké 2015

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Org nr 556943-7774



Punkthuset i mitten av bilden är en skiss över tänkbar utformning för det första av flera kompletterande bostadshus som koncernen avser att uppföra på Albyberget, med start under 2016.

HELÅRSRAPPORT
JANUARI – DECEMBER 2015

Innehållsförteckning

3	Koncernen i sammanfattning
4	Verksamheten
6	Kommentar från vd
8	Finansiell information
9	Koncernen - rapport över resultat och totalresultat
12	Koncernen - rapport över finansiell ställning
13	Fastighetens marknadsvärde
14	Koncernen - rapport över förändring i eget kapital
14	Finansiering
16	Koncernen - rapport över kassaflöden
16	Förvärv
18	Försäljningar
19	Koncernen - nyckeltal
20	Moderbolaget - resultaträkning
21	Moderbolaget - balansräkning
21	Moderbolaget - förändring i eget kapital
22	Moderbolaget - kassaflöde
23	Risker och osäkerhetsfaktorer
27	Aktien och aktieägare
30	Övriga upplysningar
33	Kalendarium

Bokslutskommuniké för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) år 2015

Rapporten avser fjärde kvartalet samt helåret 2015 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 21 november 2013 och moderbolaget AJA Holding AB bildades 27 september 2013. Huvudkontoret ligger i Alby i Botkyrka kommun i södra Stockholm. Koncernen bedriver två olika verksamheter, en fastighetsverksamhet och en konsultverksamhet.

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 sida 19 i denna kommuniké.

Koncernen i sammanfattning

1 januari – 31 december

- Hyresintäkter 101,3 mkr (98,0)
- Konsultarvoden 49,3 mkr (ej tillämpligt, E/T)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 59,4 procent (61,5)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 32,3 procent (E/T)
- Rörelseresultat 46,6 mkr (47,7)
(Rörelseresultat exklusive förvärvskostnader 47,9 mkr (47,7))
- Fastigheten värderas inkluderat byggrätter till 1 185 mkr (1 020) vilket ger en resultatförd orealiserad värdeförändring om 153,8 mkr (278,7)
- Orealiserad värdeförändring finansiella derivat är -0,2 mkr (-10,8)
- Totalresultat 134,7 mkr (221,1)
(Totalresultat exkl. förvärvskostnader och orealiserade värdeförändringar 16,2 mkr (12,2))
- Fritt kassaflöde 32,8 mkr (24,8)
- Resultat per aktie 19,25 kr (43,60)

1 oktober – 31 december

- Hyresintäkter 25,7 mkr (24,7)
- Konsultarvoden 21,3 mkr (E/T)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 53,3 procent (58,7)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 32,4 procent (E/T)
- Rörelseresultat 10,3 mkr (10,7)
- Fastigheten värderas inkluderat byggrätter till 1 185 mkr (1 020) vilket ger en orealiserad värdeförändring om 153,8 mkr (6,2)
- Orealiserad värdeförändring finansiella derivat är -0,1 mkr (-0,7)
- Totalresultat 122,3 mkr (7,3)
(Totalresultat exkl. förvärvskostnader och orealiserade värdeförändringar 2,4 mkr (3,0))
- Fritt kassaflöde 10,8 mkr (2,9)
- Resultat per aktie 17,47 kr (1,37)

Väsentliga händelser under året

>> Vid årsstämman den 16 april 2015 fastställdes en utdelning om 0 kr per aktie för verksamhetsåret 2014. Alla ledamöter i styrelsen omvaldes och Mikael Ahlström kvarstod som styrelseordförande.

>> AJA Holding och vd i Fasticon Kompetens AB, Jonas Gustavsson (via bolag), förvärvade den 13 maj 2015 Fasticon Kompetens AB. Köpeskillingen för samtliga aktier i bolaget var 34,5 mkr, varav AJA Holdings andel var 71%. Förvärvskostnader uppgick till 1,3 mkr. Då förvärvet delvis lånefinansierades tillförde AJA Holding 14,2 mkr av egna medel för sin andel av förvärvet.

>> Mitt Alby tecknade den 29 december 2015 ett aktieöverlåtelseavtal gällande en fastighet på Albyberget med en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsförening. Den överenskomna köpeskillingen uppgår till 35,5 mkr och överstiger senast tillgänglig externvärdering (från årsskiftet 2015/2016) med 12,6 mkr motsvarande 55 procent.

>> En oberoende värdering av fastighetens marknadsvärde per årsskiftet 2015/2016 visar att marknadsvärdet för fastigheten i Alby stigit med 130 mkr (13 procent) och byggrätterna med 35 mkr (87 procent) sedan årsskiftet 2014/2015. Detta inkluderar årets investeringar i fastigheterna och ett ökat antal byggrätter.

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. Fastigheten förvärvades från det kommunala bostadsbolaget AB Botkyrkabyggen den 21 november 2013. De 24 byggnaderna på fastigheten uppfördes åren 1971-1973 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 107 231 m² innehållande 1 302 bostäder och 179 lokaler (varav 162 stycken mindre lagerutrymmen). Under räkenskapsåret var den genomsnittliga bostadshyran 949 kr per m².

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även byggrätter på den egna fastigheten som enligt detaljplan motsvarar 22 409 m² BTA. En inventering av möjligheten att uppföra byggnader utanför befintlig detaljplan har påbörjats, och detta arbete kommer att fortsätta under 2016.

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. Vi kallar vårt arbete med detta fokusområde för CSO – Corporate Social Opportunity. Målet är 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. För att ge förutsättningar att agera inom ramen för vårt CSO-arbete avsätter Mitt Alby årligen en miljon kronor till socialt inriktade initiativ i området och gratis lokaler för boende, sociala entreprenörer och föreningar.

Konsultverksamheten

Konsultverksamheten utgörs av AJA Holdings till 71 % ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB, som under året förvärvat samtliga aktier i bolaget Fasticon Kompetens AB (nedan kallat Fasticon Kompetens). Resterande 29% av Fasticon Kompetens Holding AB ägs av dess verkställande direktör, Jonas Gustavsson, genom bolaget JG Affärskonsult AB.

Fasticon Kompetens har etablerat sin verksamhet med kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Växjö.

Fasticon Kompetens är verksamt inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimslösningar. Den strategiska kompetensfrågan är både central och viktig där visionen för Fasticon Kompetens är att vara branschens självklara strategiska kompetenspartner över tid. Fasticon Kompetens vill tillsammans med sina kunder utveckla framtidens fastighetsbolag med kompetensfrågan i fokus. Att kartlägga, bygga och utveckla organisationer med "rätt kompetens" ger möjligheter att vara med och påverka, där Fasticon Kompetens utifrån upprättad kompetensplan på ett naturligt sätt kan tillföra stödtjänster i rätt tid och omfattning.

Fasticon Kompetens har byggt en stabil plattform och har idag en ledande position inom kompetensförsörjning i fastighetsbranschen förankrat med ett nära samarbete med branschmedia och en cv-databas om mer än 18 000 branschrelaterade kandidater. Fasticon Kompetens kommer att fortsätta affärssamarbetet med det tidigare systerbolaget Fasticon AB och även framgent leverera helhetslösningar inom organisation och kompetens tillsammans.

Koncernstruktur

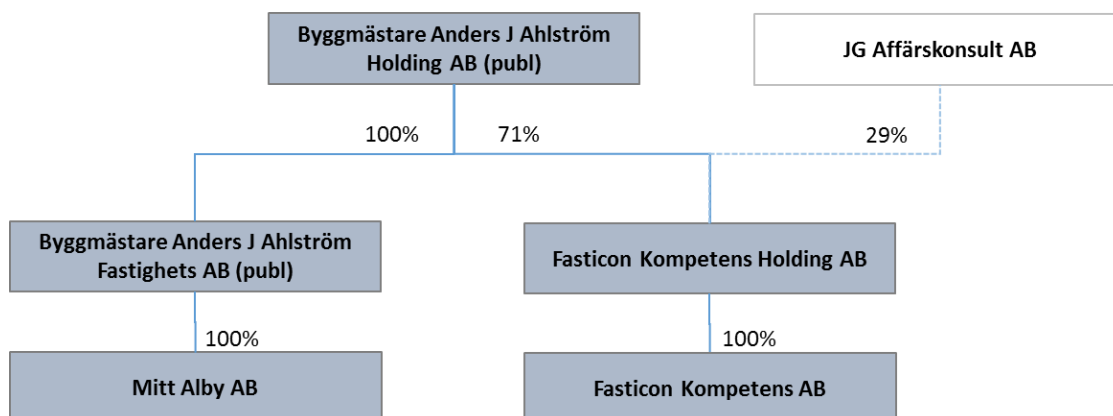


Bild. Koncernstruktur 2015-12-31

Vision

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

Devis

Innovation, engagemang, samarbete

Kommentar från vd



Win-win-win för boende, ägare och samhälle

Det första året som marknadsnoterat bolag är över och det andra året som förvaltare av området Albyberget. Samtidigt som vi växt snabbt präglar fortfarande pionjärandan och det småskaliga hela verksamheten.

Engagemang som en del av affären

Förra året var alla inom fastighetsverksamheten utom en person nya på jobbet! Det som utmärker detta år inom fastighetsverksamheten är att vi börjar hitta formerna för arbetet. Allt går smidigare och stabiliteten i verksamheten är på en helt annan nivå. Nu kan vi istället förbättra och slipa på det vi i fastighetsverksamheten gör bäst. Där kommer också förvärvet av Fasticon Kompetens konsultverksamhet in i bilden. Att vara rätt bemannade blir en allt viktigare fråga för många företag och är en stor utmaning i fastighetsbranschen. Fasticon Kompetens är med sina många kontakter med

nyckelpersoner på fastighetsbolag som ett öra mot marknaden. Fasticon kompetens kan även stötta fastighetsverksamheten i utformandet av HR-strategier och med att hitta rätt personer till våra team när vi gör nya affärer. För Fasticon Kompetens blir det en styrka att ha ett fastighetsbolag i koncernen.

Engagemanget för området Albyberget och de boende är stort hos oss. Den här organisationen sticker ut på så sätt att det finns en genuin vilja att göra gott, både som en del av affären men också som ett personligt engagemang hos alla som jobbar här. Koncernens fastighetsägande bolag Mitt Alby är fortfarande ett litet företag och det finns en stark vi-känsla i kulturen. Huvudkontoret, lokalkontoret och kundcentret finns i en och samma lokal och det bidrar starkt till att alla hjälps åt.

Innovation och entreprenörsanda i en expansiv fas

Inom fastighetsverksamheten finns det stor plats för enskilda medarbetare att förverkliga sina idéer. Det råder en stor frihet under eget ansvar och de korta beslutsvägarna tillsammans med en kultur som uppmuntrar till nya idéer gör att förslag snabbt kan bli till handling. Man vågar prova. Ibland blir det fel men ofta blir det rätt och detta utvecklar verksamheten kontinuerligt. Det finns även gott om exempel på innovation inom ramen för vårt arbete med CSO – Corporate Social Opportunity. Varje år avsätter vi en miljon kronor till sponsring av föreningslivet och till sociala projekt som vi utvecklar i samråd med de boende, kommunen, skolan, föreningslivet, sociala entreprenörer och olika frivilligorganisationer. Både sponsringen och projekten syftar till att leda till en långsiktig positiv utveckling i hur boende upplever och hur omvärlden ser på området Albyberget. Många av dessa projekt är sprungna ur goda idéer som hos boende och lokala aktörer har och vi blir katalysatorn som får det att hända.

CSO-arbetet leds av vår Chief Social Officer. I år har vi bland annat gjort i ordning en konstgräsplan på området, vi har sponsrat aktiviteter för barn och ungdomar under skolloven och vi har även varit med och stöttat uppstarten av föreningen Alby Cricket Club som till och med vann högsta serien i Sverige i år. Grattis till er och grattis även till Azam Khalil, initiativtagare till Alby Cricket Club och vald till årets spelare 2015 i Sverige!

Nu satsar vi på systematisk lägenhetsreivering av våra befintliga byggnader, nyproduktion av bostäder och vi söker även aktivt efter nya förvärv. Vi ser möjligheter att åtminstone kunna uppföra 200 nya bostäder på egen mark där vi redan har en färdig detaljplan. Vår infallsvinkel till nybyggnationen är inte att maximera antalet bostäder på berget utan att skapa en levande och långsiktigt attraktiv stadsdel med ett varierat utbud av boendialternativ. En boendedialog har inletts med existerande hyresgäster och målsättningen är att starta produktionen under 2016. För att driva det arbetet har vi också anställt en projektchef som tillträdde sin tjänst i mitten av januari.

Att sedan några månader tillbaka nu också ha Fasticon Kompetens stora kunnande och nätverk med oss kommer att ge ytterligare en skjuts till vår förmåga att kunna genomföra den vision vi satt för verksamheten. Konsultverksamheten är precis som fastighetsverksamheten inne i en expansiv fas. Bolaget har haft en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 27 procent sedan starten 2008 till 2015 och är idag den största aktören i sin bransch. Målsättningen är att etablera verksamheten i fler svenska städer och att eventuellt bredda verksamheten till hela samhällsbyggnadssektorn.

Jag ser fram emot att börja jobba fullt ut med det starka koncept och varumärke som Fasticon Kompetens redan är idag och utveckla konsultverksamhetens fulla potential.

Långsiktighet och stabilitet är nyckelord under 2016

Under 2016 kommer vi att jobba för att integrera konsultverksamheten allt mer i existerande strukturer, bland annat har en koncerngemensam ekonomifunktion etablerats. Konsultverksamheten är inne i en förändrings- och utvecklingsfas där det pågår ett internt arbete med att säkerställa processer och rutiner samt bygga en långsiktig organisation som klarar av att hantera bolagets fortsatta tillväxt. Fler koncerngemensamma strukturer kommer att utformas under året för att vi fullt ut ska kunna dra nytta av varandras kunskaper, nätverk och varumärken.

Aktiens utveckling

Den 22 december 2015 firade bolaget ett år som listat på Nasdaq First North. Aktien har haft en positiv utveckling under den här perioden och handlades den sista marknadsdagen 2015 för 75,75 kr jämfört med introduktionspriset 58 kr, en ökning med 31 procent. Det beror delvis på marknadens utveckling men visar också på ett högt förtroende för vårt arbete och framtidsutsikterna för vårt bolag.

Ekonomiskt utfall

Konsultverksamheten går starkt framåt med en hög orderingång som påverkar både omsättning och resultat positivt. Även fastighetsverksamheten har ett bra år bakom sig och koncernens ackumulerade totalresultat 2015 är 134,7 mkr, varav totalresultatet från verksamheten exkluderat realiserade värdeförändringar och förvärvskostnader är 16,2 mkr. Fortsatt låga marknadsräntor, värdeförändringar och ett starkt resultat från verksamheten bidrar till en god utveckling för koncernen.

Jag ser fram emot ett riktigt spännande och händelserikt 2016!

Med vänliga hälsningar

Mattias Tegefjord

Verkställande direktör och koncernchef

Finansiell information

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 året avses i det följande räkenskapsåret 2015.

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 sida 19 i denna kommuniké.



Bild. Ljungen trivs i februarisolén

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick för räkenskapsåret till 150,6 mkr (98,0 mkr) fördelat på fastighetsverksamheten med 101,3 mkr (98,0) och konsultverksamheten med 49,3 mkr (E/T). Konsultverksamheten konsolideras från och med tillträdesdatum 13 maj 2015. För det senaste hela räkenskapsåret 1 juli 2014 till 30 juni 2015 omsatte Fasticon Kompetens 76,7 mkr.

Störst bidragande orsak till intäktsökningen i fastighetsverksamheten var att avslutad förhandling med Hyresgästföreningen gällande bostadshyror för 2015 gav en hyreshöjning om 1,8 procent. Hyror för olika typer av parkeringsplatser har också kunnat höjas under året med mellan 15-19 procent beroende på att de släpat efter marknadsprisutvecklingen.

Vakansgraden har totalt sett varit mycket låg. Gällande bostäder är samtliga uthyrda vid årets utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Så gott som alla parkeringsplatser är uthyrda. För lokalerna är vakansgraden låg och vid utgången av året kvarstår endast ett antal mindre lagerutrymmen att hyra ut. Efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser är god.

Konsultverksamhetens intäkter för halvåret 1 juni 2015 till 31 december 2015 var totalt sett bättre än föregående år. Bidragande till förbättringen är bland annat Region Syd som uppvisar en tydligt positiv och uppåtgående trend. Även resultat och marginaler är totalt sett något över förväntan där marginalen inom affärsområde Interim i Stockholm sticker ut mest till följd av bland annat övertaganderekryteringar.

Koncernen – rapport över resultat och totalresultat

KONCERNEN				
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT	2015-10-01	2014-10-01	2015-01-01	2014-01-01
(alla belopp i tkr)	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter och direkta kostnader				
<u>Fastighetsverksamhet</u>				
Nettoomsättning	25 686	24 690	101 270	98 019
Fastighetskostnader	-11 995	-10 196	-41 089	-37 743
Driftsnetto	13 691	14 494	60 181	60 276
Överskottsgrad, %	53,3%	58,7%	59,4%	61,5%
<u>Konsultverksamhet</u>				
Nettoomsättning	21 263	-	49 337	-
Konsultkostnader	-14 376	-	-33 399	-
Konsultnetto	6 887	-	15 938	-
Bruttomarginal, %	32,4%	-	32,3%	-
Bruttoresultat	20 578	14 494	76 119	60 276
Central administration och utveckling	-10 309	-3 746	-28 173	-12 571
Förvärvsrelaterade kostnader	-	-	-1 321	-
Rörelseresultat	10 269	10 748	46 625	47 705
Resultat från värdeförändringar				
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	153 832	6 221	153 833	278 673
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat	-122	-705	-197	-10 792
	153 710	5 516	153 636	267 881
Resultat från finansiella poster				
Resultat från finansiella placeringar	-26	-	-26	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	15	46	42	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 020	-6 577	-24 269	-29 300
Periodiserad kostnad för upplåning	-719	-562	-2 875	-2 566
	-6 750	-7 093	-27 128	-31 812
Resultat efter finansiella poster	157 229	9 171	173 133	283 774
Redovisad skatt	-34 895	-1 907	-38 399	-62 630
Periodens resultat	122 334	7 264	134 734	221 144
- Varav tillfaller moderföretagets aktieägare	122 310	7 264	134 773	221 144
- Varav tillfaller innehav utan bestämmande inflytande	24	-	-39	-
Periodens totalresultat	122 334	7 264	134 734	221 144
Resultat per aktie, kr	17,47	1,37	19,25	43,60
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st	7 003	7 000	7 003	7 000
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st	7 003	5 289	7 002	5 072

Historisk aktierelaterad data är justerad för den aktiesplit 1:5 som genomfördes i december 2014.

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 41,1 mkr (37,7). Under året har underhållsplanen för långsiktigt underhåll av bostäder och gemensamma utrymmen börjat effektueras med följd att kostnader för reparationer och underhåll ökat. Personalkostnader ökar 2015 då merparten av personalen anställdes under mars/april 2014. Fastighetskostnader fördelas på kostnadsgrupper enligt nedan.

Fastighetskostnader, mkr	2015	2014	2015	2014
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Materialkostnad & Förvaltningstjänster	1,3	1,1	5,1	4,9
Media	5,9	5,7	20,3	20,5
Reparation & Underhåll	2,2	0,7	7,1	5,6
Fastighets-skatt & Försäkring	0,7	0,7	2,7	2,5
Övriga fastighetskostnader	0,4	0,7	1,2	1,1
Personal fastighets-skötsel	1,4	1,2	4,3	2,8
Avskrivningar	0,1	0,1	0,4	0,4
Totalt	12,0	10,2	41,1	37,7

Konsultkostnader uppgick till 33,4 mkr (E/T) och innefattar kostnader för underkonsulter, egna anställda konsulter samt övriga direkta kostnader för utförande av erhållna uppdrag. Se tabell nedan för fördelning på de större kostnadsgrupperna.

Konsultkostnader, mkr	2015	2014	2015	2014
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Underkonsultkostnader	6,9		15,8	
Egen uppdragspersonal	5,6		14,0	
Annonskostnader	0,9		1,9	
Material och övriga direkta kostnader	1,0		1,7	
Totalt	14,4	E/T	33,4	E/T

Kostnader för central administration och utveckling uppgick för året till 29,5 mkr (12,6) och omfattar personal- och andra kostnader som inte är direkt relaterade verksamhetens och uppdragens utförande. Av dessa var 15,1 mkr (E/T) hänförliga till Fasticon Kompetens varav 1,3 mkr (0,0) avser förvärvskostnader.

Rörelseresultat

Verksamhetens bruttoresultat blev 76,1 mkr (60,3) varav fastighetsverksamheten står för 60,2 mkr (60,3) och konsultverksamheten 15,9 mkr (E/T). Konsultverksamheten konsolideras från och med tillträdesdatum 13 maj 2015.

Bruttomarginalen blev 50,5 procent (61,5). De två verksamhetssegmenten har betydande skillnad i bruttomarginal vilket förklarar årets utveckling. Överskottsgrad i fastighetsverksamheten var 59,4 procent (61,5) och bruttomarginal i konsultverksamheten 32,3 procent (E/T).

Fastighetsverksamhetens oförändrade resultatutfall för helåret var trots ökade intäkter en följd av ökade kostnader för reparation och underhåll samt en jämfört med föregående år fulltalig förvaltningsorganisation.

Rörelseresultatet uppgick för helåret till 46,6 mkr (47,7) och för fjärde kvartalet till 10,3 mkr (10,7). Fördelning av rörelseresultatet på koncernens verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

Rörelseresultat fördelat på segment, mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastighetsverksamhet	10,1	12,0	48,1	49,1
Konsultverksamhet	1,0		2,5	
Förvärvskostnader	0,0		-1,3	
Avskrivningar på förvärvsvärden	-0,3		-0,3	
Koncerngemensamt, övrigt	-0,5	-1,2	-2,3	-1,4
Koncernen	10,3	10,7	46,6	47,7

Värdeförändringar

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har per årsskiftet 2015/2016 värderats till 1 185 mkr (1 020) av extern auktoriserad värderingsman. Detta är en ökning med 165 mkr sedan föregående värdering som gjordes per årsskiftet 2014/2015. Koncernens bokförda värde på fastighetsbeståndet per 31 december 2015 har anpassats till den nya fastighetsvärderingen. Se även Fastighetens marknadsvärde under avsnitt Finansiell ställning och kassaflöde nedan.

Orealiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter blev för perioden 153,8 mkr (278,7). Värdeförändringen beror främst på sänkta direktavkastningskrav på marknaden för bostadsfastigheter.

Orealiserad värdeförändring på tecknat derivat för begränsning av finansiell ränterisk på koncernens banklån, så kallat räntetak, blev -0,2 mkr (-10,8). Derivatets värde kan inte bli negativt och kommer att vara noll vid tidpunkt för slutamortering av underliggande fastighetslån.

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

Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgår för året till -27,1 mkr (-31,8). Framförallt nedgång i korta marknadsräntor men även amorteringar på koncernens banklån förklarar förbättringen. Snittränta på låneportföljen har för perioden varit 3,65 procent (4,41). Finansiella kostnader inkluderar periodiserad del av tidigare betald upplåningskostnad.

Inkomstskatt

Redovisad skatt är -38,4 mkr (-62,6) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -0,2 mkr (-0,4) och därutöver beräknad uppskjuten skatt på årets värdeförändringar samt på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande av tillåtna skattemässiga avskrivningar. Denna möjliga framtida skattekostnad skuldförs som uppskjuten skatteskuld och har inte påverkat koncernens kassaflöde.

Totalresultat

Årets totalresultat är samma som årets resultat och uppgick till 134,7 mkr (221,1). Exkluderat värdeförändringar på fastighet och derivat med tillhörande effekt på kostnad för uppskjuten skatt är totalresultatet från verksamheten för helåret 16,2 mkr (12,2). Av totalresultatet hänförs 0 mkr (E/T) till innehav utan bestämmande inflytande.

Koncernen – rapport över finansiell ställning

KONCERNEN RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (alla belopp i tkr)	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	25 735	-
Materiella anläggningstillgångar	1 190 370	1 025 197
Finansiella anläggningstillgångar	30 301	523
Uppskjuten skattefordran	1 620	2 647
Summa anläggningstillgångar	1 248 026	1 028 367
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	10 563	438
Skattefordringar	2 566	0
Övriga kortfristiga rörelsefordringar	5 605	4 791
Likvida medel	113 380	145 325
Summa omsättningstillgångar	132 114	150 554
SUMMA TILLGÅNGAR	1 380 140	1 178 921
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	575 698	437 853
Långfristiga skulder		
Obligationslån	194 951	193 227
Skulder till kreditinstitut, långfr del	433 472	441 620
Skulder till övriga	2 973	-
Uppskjutna skatteskulder	108 993	69 301
Summa långfristiga skulder	740 389	704 148
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	24 420	9 300
Leverantörsskulder	13 080	8 727
Skatteskulder	1 455	497
Övriga kortfristiga rörelseskulder	25 098	18 396
Summa kortfristiga skulder	64 053	36 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 380 140	1 178 921

Finansiell ställning

Totalt eget kapital var på balansdagen 575,7 mkr (437,9), varav 2,9 mkr (E/T) tillfaller innehav utan bestämmande inflytande, det vill säga externt ägarintresse i konsultverksamheten.

Förändring i totalt eget kapital är relaterad till periodens totalresultat om 134,7 mkr samt tillskjutna medel till koncernen från innehav utan bestämmande inflytande om 2,9 mkr, i samband med förvärvet av Fasticon Kompetens. Utöver detta har en riktad nyemission om 0,2 mkr genomförts till verkställande direktör Mattias Tegefjord i maj 2015 på marknadsmässiga villkor.

Synlig soliditet uppgår per balansdagen till 41,7 procent (37,1). Belåningsgraden var vid samma tidpunkt 54,5 procent (64,3). Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick till 521,1 mkr (510,4).

Koncernens finansiella ställning fördelad på verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

Finansiell ställning fördelad på segment, mkr	Fastighets- verksamhet	Konsult- verksamhet	Moderbolag och koncern	Koncern 2015-12-31
Goodwill	0	17	0	17
Övriga immateriella tillgångar	0	8	0	8
Materiella anläggningstillgångar	1 190	0	0	1 190
Finansiella anläggningstillgångar	2	0	32	34
Hyses-/kundfordringar	0	10	0	11
Övriga fordringar	4	4	0	8
Likvida medel	38	12	64	113
Summa tillgångar	1 233	53	96	1 382
Totalt eget kapital	463	10	103	576
Uppskjuten skatteskuld	107	3	0	110
Räntebärande lån	646	25	-7	664
Leverantörsskulder	6	7	0	13
Övriga skulder	12	7	0	19
Summa eget kapital och skulder	1 233	53	96	1 382
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	0	0	12

För inverkan av Fasticon Kompetens på koncernens finansiella ställning vid själva förvärvstidpunkten, se avsnitt Förvärv nedan.

Fastighetens marknadsvärde

Enligt utförd värdering har fastigheten, inkluderat byggrätter, per 31 december 2015 ett bedömt marknadsvärde om 1 185 mkr jämfört med 1 020 mkr per årsskiftet 2014/2015. Fastigheten har vid båda dessa tidpunkter externvärderats av auktoriserad värderare Savills Sweden AB. Värdeökningen beror främst på sänkt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter och ökat marknadsvärde för byggrätter på fastigheten. Vi har även i den fortsatta utredningen av detaljplanens möjligheter identifierat fler byggrätter än vi tidigare sett som möjliga att utvinna, vilket också medfört ett ökat värde.

Fastigheten är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13 verkligt värdehierarki, det vill säga att värdet baseras på en analys av varje fastighets status, 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 är denna yield bestämd till 4,61 procent (5,33). Vid ett förändrat antagande angående nivå på yield med +/- 0,25 procent påverkar detta allt annat lika beräknat marknadsvärde med -40 mkr/+50 mkr.

Den tillämpade metoden för fastighetsvärdering innebär att sätta avkastningskrav är individuella per fastighet och beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Vid värderingen av byggnader som ännu inte har uppförts, så kallade byggrätter, tas hänsyn till hur mycket mark som kan bebyggas, vilka ytor som kan tillskapas och hur långt planprocessen har fortskridit. Förutom den risk som kommer från planprocessen är hänsyn tagen till risk från marknadsvolatilitet och osäkerhet kring tidsramen för byggprojekten vid bedömning av

byggrätternas värde. En studie av jämförbara transaktioner har också genomförts för att se hur marknaden har värderat byggrätter vid fastighetsförvärv.

Den totala värdeökningen för förvaltningsfastigheten inklusive byggrätter uppgick för året till 16,2 procent (39,5) varav investeringar i fastigheten utgjorde 1,2 procent (1,4). Nedanstående uppställning visar årets förändring i fastighetens bokförda värde:

Förvaltningsfastigheter, mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Bokfört värde vid årets början	1 020	731
Årets avslutade investeringar i befintlig fastighet	9	10
Årets pågående investeringar i nybyggnation	3	
Årets orealiserade värdeförändring	153	279
Bokfört värde vid årets slut	1 185	1 020

Investeringar

Investeringar i koncernens fastighet för underhåll och kvalitetshöjning av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgick till 8,2 mkr (10,2). Investeringar i pågående nybyggnadsprojekt var 3,0 mkr (0,3). Investeringar i övriga inventarier för verksamheten uppgick till 0,5 mkr (1,7).

Koncernen – rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (alla belopp i tkr)	2015-10-01 2015-12-31	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Ingående eget kapital - moderföretagets ägare	450 471	437 853	105 459
Nyemission	-	155	116 000
Utgifter för kapitalanskaffning	-	-	-6 090
Uppskjuten skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital	-	-	1 340
Periodens totalresultat	122 310	134 773	221 144
Utgående eget kapital - moderföretagets ägare	572 781	572 781	437 853
Ingående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	2 893	-	-
Tillskjutet kapital	-	2 956	-
Periodens totalresultat	24	-39	-
Utgående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	2 917	2 917	-
Utgående totalt eget kapital	575 698	575 698	437 853

Finansiering

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

AJA Holding har sin B-aktie 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.

AJA Fastighets har ställt ut en företagsobligation noterad på Nasdaq First North (ISIN:SE0005504719) om 200 mkr som löper med fast ränta på 8 procent per år under fem år fram till och med 30 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 räkenskapsåret är 446,4 mkr (455,7) till en genomsnittlig ränta under året om 1,73 procent (2,86). Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar. Mitt Alby har tecknat ett räntederivat, så kallat räntetak, kopplat till och med samma löptid som banklånet. Räntederivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,10 procent och kan därför ses som en finansiell försäkring. Banklånet är tecknat på fem år fram till och med 21 november 2018.

Mellan AJA Fastighets och Mitt Alby samt mellan vart och ett av dessa två bolag och deras respektive kreditgivare finns olika avtal som säkerhetsställer 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.

För Fasticon Kompetens AB som förvärvats under året har köpeskillingen utöver egna medel finansierats genom upptagande av kortfristigt banklån om 16,8 mkr och långfristigt aktieägarlån om 3,0 mkr. Banklånet har rörlig ränta som under året uppgått till 2,73 procent. Ägarlånet löper med fast ränta fem procent som ackumuleras till lånebalansen.

Certified Adviser för AJA Holding är vid utgången av räkenskapsåret 2015 Avanza Bank AB.

Kassaflöde och likvida medel

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var 32,8 mkr (24,8). Det förbättrade utfallet är resultatet av minskade räntebetalningar och ökade rörelseskulder.

Utflödet från investeringsverksamheten var -70,5 mkr (-12,2 mkr). Enskilda förklaringsposter är förvärv av dotterföretag -28,8 mkr (0,0), investeringar i fastighet, nybyggnation och övriga inventarier -11,7 mkr (-12,2) samt att 30,0 mkr (0,0) av likvida medel placerats i kapitalförsäkring hos Avanza Bank. Per årsskiftet var 0,2 mkr av dessa medel investerade i noterade aktier.

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 5,7 mkr (103,9). Komponenter i inflödet är nyupplåning avseende företagsförvärv med 19,7 mkr (0,0), amortering av banklån med -11,0 mkr (-9,3), betalning av skuldförda emissionskostnader för marknadsnotering med -6,1 mkr (0,0) samt tillskjutna medel med 3,1 mkr (116,0).

Sammantaget blev årets kassaflöde ett utflöde om -31,9 mkr (116,5) varav 30,0 mkr (0,0) placerats i kapitalförsäkring. Förvärvet av Fasticon Kompetens innebar initialt ett utflöde av likvida medel om -7,3 mkr, se avsnitt Förvärv nedan.

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 113,4 mkr (145,3).

Kassan kommer att användas till renovering av befintlig fastighet, förtätning av det av Mitt Alby ägda bostadsområdet genom produktion av nya byggnader samt förvärv av fler 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 kassaflöden

KONCERNEN				
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (INDIREKT METOD)	2015-10-01	2014-10-01	2015-01-01	2014-01-01
(alla belopp i tkr)	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiellt netto	157 229	9 171	173 133	283 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Orealiserade värdeförändringar	-153 710	-5 515	-153 635	-267 881
Avskrivningar och övriga poster	1 395	-564	4 233	3 287
Betalad inkomstskatt	-966	64	-481	-495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 948	3 156	23 250	18 685
Förändring i verksamhetens rörelsekapital				
Ökning (-) av rörelsefordringar	668	-1 297	-787	-4 978
Ökning (+) av rörelseskulder	6 160	1 063	10 351	11 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	6 828	-234	9 564	6 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 776	2 922	32 814	24 766
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-	-	-34 527	-
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	-	-	5 720	-
Investeringar i fastigheter	-3 669	-3 788	-11 168	-10 462
Investeringar i övriga inventarier	-32	0	-526	-1 726
Investeringar i finansiella tillgångar	-30 000	-	-30 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 701	-3 788	-70 501	-12 188
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	155	116 000
Erhållet kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	2 956	-
Nyupptagna lån	-	-	19 701	-
Amortering av lån	-3 165	-2 325	-10 980	-9 300
Utgifter för upplåning	-	116 000	-	-2 828
Betalad kostnad för kapitalanskaffning	-	-	-6 090	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 165	113 675	5 742	103 872
Periodens kassaflöde	-26 090	112 809	-31 945	116 450
Likvida medel vid periodens början	139 470	32 515	145 325	28 875
Likvida medel vid periodens slut	113 380	145 324	113 380	145 325

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 byggs 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.

Ett förvärv av kompletterande verksamhet som genomfördes under året var när AJA Holding tillsammans med vd i Fasticon Kompetens AB, Jonas Gustavsson (via bolag), den 13 maj 2015 förvärvade bolaget Fasticon Kompetens AB. Köpeskilling inkluderat förvärvskostnader var 35,8 mkr. Då förvärvet delvis lånefinansierades tillförde AJA Holding 14,2 mkr i form av eget kapital och utlåning till förvärvande företag. Nettokassan (inkl. fordringar och skulder till tidigare koncernbolag) var 5,7 mkr vilket medförde att EV (Enterprise Value) uppgick till 30,1 mkr. Det förvärvade bolaget startades 2008 och sedan dess har vinsten (EBIT) varje år varit positiv. Under det senaste hela räkenskapsåret före förvärvet 1 juli 2013 till 30 juni 2014 uppgick vinsten (EBIT) till 7,1 mkr motsvarande en marginal om 9,5 procent. Detta ger en EV/EBIT-multipel om 4,2 gånger.

Räkenskapsåret 2014/15 har Fasticon Kompetens omsatt 76,7 mkr med en vinst (EBIT) om 6,0 mkr.

Förvärvet av Fasticon Kompetens påverkade initialt koncernens finansiella ställning och kassaflöde enligt nedan.

Fasticon Kompetens - Förvärvsbalans med påverkan på koncernens finansiella ställning vid förvärvstillträde, mkr		2015-05-13	
	Tillträdesbalans	IFRS Förvärvsanalys	IFRS Förvärvsbalans
<u>Förvärvade tillgångar</u>			
Varumärke		3,9	3,9
Cv-databas		3,0	3,0
Kundrelationer		1,8	1,8
Goodwill		17,3	17,3
Anläggningstillgångar	0,6		0,6
Kundfordringar	8,8		8,8
Skattefordringar	1,3		1,3
Övriga rörelsefordringar	1,4		1,4
Likvida medel	5,7		5,7
Förvärvade tillgångar	17,8	26,0	43,8
<u>Övertagna skulder:</u>			
Uppskjuten skatt	0,6	1,9	2,5
Leverantörsskulder	4,4		4,4
Övriga rörelseskulder	2,4		2,4
Förvärvade skulder	7,4	1,9	9,3
Förvärvade nettotillgångar	10,4	24,1	34,5
Erlagd köpeskilling till säljare (IFRS)			34,5
Förvärvskostnader			1,3
<u>Extern finansiering:</u>			
Lån hos kreditinstitut			-16,8
Lån från ny delägare			-3,0
Tillskott från ny delägare			-3,0
Återstår att finansiera			13,0
<u>Intern finansiering:</u>			
Tillskott och lån från AJA Holding AB till förvärvande företag			13,0
Likvida medel i Fasticon Kompetens vid tillträde			-5,7
Nettoutflöde av likvida medel från koncernen			7,3

I förvävsanalysen för Fasticon Kompetens AB har tidigare ej värderade immateriella tillgångar identifierats och åsatts anskaffningsvärden. Varumärke och goodwill har bedömts ha obestämmd nyttjandetid varför dessa inte kvalificerar för löpande avskrivning under IFRS utan istället minst årligen testas för eventuella nedskrivningsbehov. Cv-databas och kundrelationer skrivs av löpande under en bedömd tioårig nyttjandeperiod. Tillämpad förvävsstruktur för Fasticon Kompetens innebär att identifierade och konsoliderade immateriella tillgångar motsvarar deras fulla värde enligt metod för full goodwill.

Försäljningar

Mitt Alby ingick den 29 december 2015 ett aktieöverlåtelseavtal gällande en fastighet på Albyberget med en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsförening. Den aktuella byggnaden är belägen på Tingsvägen 1-3 och omfattar totalt 2 162 kvadratmeter, bestående av 27 lägenheter och fyra mindre lagerutrymmen. Huset valdes ut efter en dialog med hyresgästerna i bostadsområdet då de boende där visat ett särskilt stort intresse för att äga sitt boende. Den överenskomna köpeskillingen uppgår till 35,5 mkr och översteg den då senast tillgängliga externa värderingen (från årsskiftet 2014/2015) med 15,6 mkr, vilket motsvarar 78 procent. Jämfört extern värdering per 2015-12-31 översteg köpeskillingen den nya värderingen med 12,6 mkr, vilket motsvarar 56 procent.

Denna bostadsrättsombildning genomförs som följd av en överenskommelse med Botkyrka kommun vid förvävet av bostadsområdet på Albyberget. Överenskommelsen innebär att Mitt Alby eventuellt ombildar en del av hyresrätterna till bostadsrätter förutsatt att en majoritet av hyresgästerna i ett enskilt hus önskar köpa det hus de bor i. Avsikt med ombildning till bostadsrätter är att skapa ett bredare utbud av boendeformer i Alby och få fler aktiva fastighetsägare i området med gemensamt intresse av att tillsammans utveckla stadsdelen, vilket ligger i både kommunens och Mitt Albys intresse. För egen del har Mitt Alby satt ett tak för ombildning till bostadsrätter till maximalt tio procent av hyreslägenheterna. Detta eftersom Mitt Albys affärsidé är att långsiktigt äga och utveckla hyresrätter byggda under miljonprogrammet och ambitionen är att över tid bygga upp ett större bestånd av hyresrättslägenheter. Därtill behövs tillräcklig förvaltningsvolym på en plats för att kunna motivera en lokal förvaltningsorganisation.

Utgångspunkten för denna affär har varit att skapa en win-win-win-situation för kommunen, köparen och säljaren. Kommunen får ökad blandning av boendeformer i Alby, medlemmarna i bostadsrättsföreningen får äga sitt boende och får dessutom del av ett eventuellt övervärde och Mitt Alby som säljare får bra betalt för byggnaden. Det kapital som frigörs genom ombildningen kommer att kunna investeras i exempelvis renoveringar av lägenheterna och i att bygga fler bostäder på Albyberget.

Detta är den första ombildningsaffären som genomförs i Alby någonsin och entusiasmen bland de boende över att få köpa sin bostad har varit stor. Intresset från hyresgästerna i det aktuella huset var betydande redan från början och ökade under processens gång. 93 procent av hyresgästerna har vid periodens slut valt att teckna bostadsrätt. Innan bostadsrättsföreningen kan tillträda fastigheten som ägare skall dock den pågående avstyckningen av fastigheten först slutföras och vinna laga kraft. Detta beräknas ske under andra kvartalet 2016. Försäljningen resultatförs först vid bostadsrättsföreningens tillträde till fastigheten. I kostnader för central administration och utveckling under 2015 förekommer kostnader för egen tid och underkonsulter vad gäller planering, strukturering och avtalsutformning för denna affär. När första ombildningen slutförts kommer Mitt Alby att undersöka intresset bland de boende för att i ett nästa steg ombilda ytterligare en eller två huskroppar upp till maximalt tio procent ombildade lägenheter.

Koncernen - nyckeltal

Definition	2015		2014	
	jan	dec	jan	dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Uthyrningsbar area, m ²	1.	107 231		106 741
Hysesvärde per m ² , kr	2.	949		921
Fastighetskostnader per m ² , kr	3.	355		326
Fastighetsvärde per m ² , kr	4.	10 351		9 181
Direktavkastning, %	5.	5,4%		6,2%
Finansiella nyckeltal				
Överskottsgrad, %	6.	59,4%		61,5%
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	7.	32 814		24 766
Investeringar i fastigheter, tkr		11 168		10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	8.	521 139		510 375
Ränta banklån, %	9.	1,73%		2,86%
Ränta obligationslån, %		8,00%		8,00%
Vägd ränta fastighetslån, %	10.	3,66%		4,41%
Vägd ränta övriga lån, %		3,09%		
Vägd ränta samtliga lån, %		3,65%		4,41%
Räntetäckningsgrad, ggr	11.	1,96		1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	12.	1,15		1,50
Belåningsgrad, %	13.	54,5%		64,3%
Synlig soliditet, %	14.	41,7%		37,1%
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr	15.	19,25		43,60
Fritt kassaflöde, kr	16.	4,69		4,88
Eget kapital, kr	17.	81,79		62,55
Substansvärde, kr	18.	97,36		72,45
Börskurs, kr	19.	75,75		58,00
Fastigheternas redovisade värde, kr	20.	169,22		145,71
Antal A-aktier vid periodens utgång		700 003		700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång		6 302 667		6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	21.	7 001 647		5 072 222

Definitioner

- Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/p-platser.
- Hysesintäkter exkluderat garage/p-platser före avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
- Fastighetskostnader exkluderat fastighetskostnader och avskrivningar i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
- Fastigheternas redovisade värde exkluderat byggrätter i förhållande till uthyrningsbar area per balansdagen.
- Driftnetto för fastigheterna i förhållande till fastigheternas redovisade värde per balansdagen exkluderat byggrätter.
- Driftnetto för fastigheterna i relation till hyresintäkter.
- Rörelseresultat minus betald skatt och betalt räntenetto, efter återläggning av resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelsekapital.
- Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida kapitalplaceringar och andra likvida medel per balansdagen.
- Fastighetslånens genomsnittliga räntesats.
- Vägd räntesats på banklån plus obligationslån i fastighetsverksamheten.
- Rörelseresultat efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och realisationsresultat i relation till räntebetalningar.
- Räntebärande skulder i relation till redovisat totalt eget kapital per balansdagen.
- Räntebärande skulder i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde per balansdagen.
- Redovisat totalt eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar per balansdagen.
- Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
- Fritt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
- Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- Börskurs per balansdagen.
- Fastigheternas redovisade värde i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- Antal utestående stamaktier vid periodens början, uppräknat för 2014 med den aktiesplit 1:5 som genomförts under året, justerat med aktier emitterade under perioden, viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.

Moderbolaget

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

Vid årets utgång utgjorde likvida medel 64,0 mkr (116,8). I likvida medel inkluderas då ej likvida tillgångar under året överförda till kapitalförsäkring i Avanza Bank med 30,0 mkr (0,0).

Moderbolaget – resultaträkning

MODERBOLAGET			
RESULTATRÄKNING	2015-10-01	2015-01-01	2014-01-01
(alla belopp i tkr)	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Central administration och utveckling	-492	-2 311	-1 413
Rörelseresultat	-492	-2 311	-1 413
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella placeringar	-26	-26	-
Ränteintäkter externa	0	2	0
Ränteintäkter koncernföretag	86	258	-
	60	234	0
Resultat efter finansiella poster	-432	-2 077	-1 413
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	8 000	8 000	-
Resultat före skatt	7 568	5 923	-1 413
Skatt på periodens resultat	-1 663	-1 313	322
Periodens resultat	5 905	4 610	-1 091
Periodens totalresultat	5 905	4 610	-1 091



Bild. Notariebacken på Albyberget

Moderbolaget – balansräkning

MODERBOLAGET			
BALANSRÄKNING	2015-12-31	2014-12-31	
(alla belopp i tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	95 594		80 500
Finansiella placeringar	29 974		-
Fordran hos koncernföretag	7 136		-
Uppskjuten skattefordran	349		1 662
Summa anläggningstillgångar	133 053		82 162
Omsättningstillgångar			
Fordan hos koncernföretag	8 080		-
Övriga fordringar	22		22
Kassa och bank	63 983		116 825
Summa omsättningstillgångar	72 085		116 847
SUMMA TILLGÅNGAR	205 138		199 009
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (7 002 670 aktier (7 000 000), kvotvärde 0,20 kr)	1 401		1 400
Överkursfond	111 004		110 850
Balanserade medel inkl. totalresultat	84 357		79 747
Summa eget kapital	196 762		191 997
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	218		70
Skuld till koncernföretag	8 000		-
Övriga skulder	8		0
Interima skulder	150		6 942
Summa kortfristiga skulder	8 376		7 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	205 138		199 009

Moderbolaget - förändring i eget kapital

MODERBOLAGET			
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	2015-10-01	2015-01-01	2014-01-01
(alla belopp i tkr)	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ingående eget kapital	190 857	191 997	81 838
Nyemission	-	155	116 000
Kostnader för kapitalanskaffning	-	-	-6 090
Uppskjuten skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital	-	-	1 340
Årets resultat	5 905	4 610	-1 091
Utgående eget kapital	196 762	196 762	191 997

Moderbolaget - kassaflöde

MODERBOLAGET			
KASSAFLÖDESANALYS	2015-10-01	2015-01-01	2014-01-01
(alla belopp i tkr)	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto	-432	-2 077	-1 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	26	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-406	-2 051	-1 413
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-371	-626	850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-777	-2 677	-563
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag	-	-7 094	-
Utlåning till koncernföretag	-86	-7 136	-
Långfristig finansiell placering	-30 000	-30 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 086	-44 230	0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	155	116 000
Betald kostnad för kapitalanskaffning	-	-6 090	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-5 935	116 000
Periodens kassaflöde	-30 863	-52 842	115 437
Likvida medel vid periodens början	94 846	116 825	1 388
Likvida medel vid periodens slut	63 983	63 983	116 825



Bild. Detalj från ett av bostadshusen på Albyberget

Risker och osäkerhetsfaktorer

Finansieringsrisk

Koncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker så som finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, motpartsrisk och likviditetsrisk. Koncernens finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar verkställande direktör får agera. Finansfrågor av strategisk karaktär behandlas av styrelsen. Riskexponeringen ska vara begränsad och, så långt möjligt, kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners. För koncernen föreligger för närvarande inga valutarisker.

Finansieringsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Koncernen ingick långfristiga finansieringsavtal vid förvärv av koncernens fastighet. Upplåningen är vad avser koncernens banklån säkerställd med panträtt i koncernens fastighet samt med panträtt i aktier i fastighetsförvaltande bolag. För koncernens obligationslån har ingen specifik säkerhet ställts. Utöver upptagna lån finansierades koncernens fastighetsförvärv via tillskjutet eget kapital.

Ränterisk

Ränterisk avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker. Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid. Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Åtaganden kopplade till dessa finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning månadsvis.

Koncernens upptagna obligationslån om 200 mkr är amorteringsfritt med fast ränta.

Koncernens banklån som per balansdagen har en återstående volym om 446 mkr, har räntevillkor som följer STIBOR 30 dagar. Lånet amorteras kvartalsvis med 9,3 mkr årligen.

För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan har koncernen ingått avtal om räntederivat. Derivatet, ett så kallat räntetak, är kopplat till och har samma löptid som banklånet. Derivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,10 %. Premien för derivatet har betalats vid avtalets ingång. Derivatet värderas och redovisas löpande till verkligt värde, men kommer vid avtalstidens utgång att ha värdet noll.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken för förluster om motparten inte fullföljer hela eller delar av sina åtaganden. Risken begränsas genom att endast kreditvärldiga motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter bedöms vid årsskiftet vara obefintlig. Beträffande hyresfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. Maximal kreditrisk avseende hyresfordringar motsvaras av dess redovisade värde.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden.

Koncernens betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder. Koncernen har en likviditetsbuffert och gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra större betalningsåtaganden. Likviditet som bedöms inte komma att behöva användas den kommande tolv månaders perioden placeras från årsskiftet i en kapitalförsäkring hos Avanza Bank.

Driftkostnadsrisk för fastigheter

Enskild största kostnadspost för fastighetsdriften är för värme. Samtliga byggnader är anslutna till fjärrvärme. Värmekostnaden är svår att förutsäga och kan variera kraftigt från år till år beroende på väderlek och energipris.

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheten värderas vid varje årsskifte till verkligt värde av extern värderingsman. Värdeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning och kan variera stort utifrån alternativa antaganden om framtida driftsnetton, marknadsräntor och marknadsmässiga avkastningskrav. Osäkerhetsfaktorer vid värdering till verkligt värde beskrivs i avsnitt Fastighetens marknadsvärde.

Konjunkturberoende

Stockholms bostadsmarknad präglas av ett kraftigt bostadsunderskott och en fortsatt hög efterfrågan för koncernens bostäder bedöms inte vara nämnvärt beroende av konjunkturen.

Fasticon Kompetens verksamhet är, som övrig bemannings- och rekryteringsverksamhet, beroende av det allmänna konjunkturläget. En avmattning i konjunkturen skulle kunna innebära en minskad efterfrågan på Fasticons tjänster. De stora kommande pensionsavgångarna de närmaste åren i kombination med en ökad rörlighet på arbetsmarknaden ger bra förutsättningar för fortsatt tillväxt för företaget. Efterfrågan på kompetent personal och nyckelpersoner kommer att finnas kvar, även i en avmattad konjunktur.

Konkurrens

Fastighetsverksamheten

Det stora underskottet av bostäder i Stockholm gör att konkurrensen från andra bostadsbolag bedöms ha mycket liten inverkan på möjligheten att hyra ut bostäder i fastighetsverksamheten.

Konsultverksamheten

Fasticon Kompetens har skapat sig ett gott renommé inom fastighets- och byggbranschen under sina åtta år i marknaden. Marknaden fortsätter utvecklas positivt, vilket skapar en fortsatt god efterfrågan på rekryterings- och konsulttjänster. Fasticon Kompetens nischning mot bygg- och fastighetssektorn innebär att företaget har en specialisering och viss fördel gentemot konkurrenter som arbetar mot hela rekryteringsmarknaden. Den nya koncerntillhörigheten skapar i utgångspunkten möjlighet för större och mer intressanta affärer, vilket i sin tur underlättar rekrytering av nyckelpersoner som är en viktig framgångsfaktor i konsultverksamheten.

Intäktsrisk

Av koncernens totala intäkter kommer merparten från fastighetsverksamheten. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Koncernens fastigheter är belägna i ett område som betraktas som attraktivt på den lokala bostadsmarknaden och präglas av överefterfrågan. Fasticon Kompetens intäkter är mer konjunkturberoende än intäkterna för fastighetsverksamheten.

Snabb tillväxt

Snabb och expansiv tillväxt kan innebära försämrade möjligheter att hitta kompetent och efterfrågad personal, vilket ställer höga krav på ledning och organisation. Det är viktigt att organisationen kan växa utan att kvaliteten i arbetet försämras, vilket gäller både vid organisk tillväxt och vid expansion genom förvärv.

Lagstiftning och politiska beslut

Koncernen verkar på marknader som är underkastade en rad olika arbetsrättsliga regelverk, vilka kan komma att förändras. Dessa förändringar kan påverka de olika koncernbolagen såväl positivt som negativt.

Beroende av nyckelpersoner

Koncernens framtida framgångar beror delvis på vissa nyckelpersoner inom företaget. Särskilt påtagligt är detta inom konsultverksamheten. Skulle dessa nyckelpersoner välja att lämna koncernen kan det, åtminstone kortsiktigt, få en negativ inverkan på verksamheten. Koncernbolagen arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling, tillämpade arbetsmetoder och personalvård i syfte att vara en attraktiv arbetsgivare.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte fullgör hela eller delar av sitt åtagande. Kreditrisk återfinns till exempel vid försäljning av konsulttjänster och annonsering där koncernens åtaganden utförs innan fakturering till kunden sker, samt vid placeringar av överskottslikviditet. Kreditrisk avser även risken att motparten inte fullföljer sin betalning av hyra eller försäljningslikvid. Huvudsaklig kreditrisk inom fastighetsverksamheten utgörs av risk för hyresförluster. För att minska risken bedöms de ekonomiska förutsättningarna för alla nya bostadshyresgäster och tröskelkrav ställs för att kunna få teckna ett hyreskontrakt. Referenser tas även från tidigare hyresvärd. Hyresförlusterna ligger på en låg nivå. Konsultverksamhetens huvudsakliga kreditrisk utgörs av de krediter som ges till företagets kunder. Kreditbedömning görs löpande på kunderna genom kreditupplysning och genomgång av tidigare betalningsförmåga. Traditionellt har Fasticon kompetens exponering mot större kunder inneburit att företaget redovisat mycket begränsade kundförluster.

Valutarisk

Koncernen har sina verksamheter enbart i Sverige och all fakturering sker i svenska kronor. Företagens leverantörer fakturerar huvudsakligen i svenska kronor. Valutarisken är därmed obefintlig.



Bild. En lågt stående vintersol belyser Tingsvägen på Albyberget

Aktien och aktieägare

AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014 och hade vid årets utgång totalt 7 002 670 aktier emitterade, varav 700 003 A-aktier och 6 302 667 B-aktier. A-aktier har en röst per aktie och B-aktier en tiondels röst per aktie.

Aktiens utveckling och omsättning

Aktien har under året haft en positiv utveckling från 58,00 kronor till 75,75 kronor, en uppgång med 30,6 procent. SAX-index har under motsvarande period haft en uppgång med 6,4 procent.

Under året har 613 613 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 3 390 per handelsdag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 10 procent.

Slutkursen den 31 december 2015 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om 530,5 mkr beräknat på 7 002 670 utestående aktier.

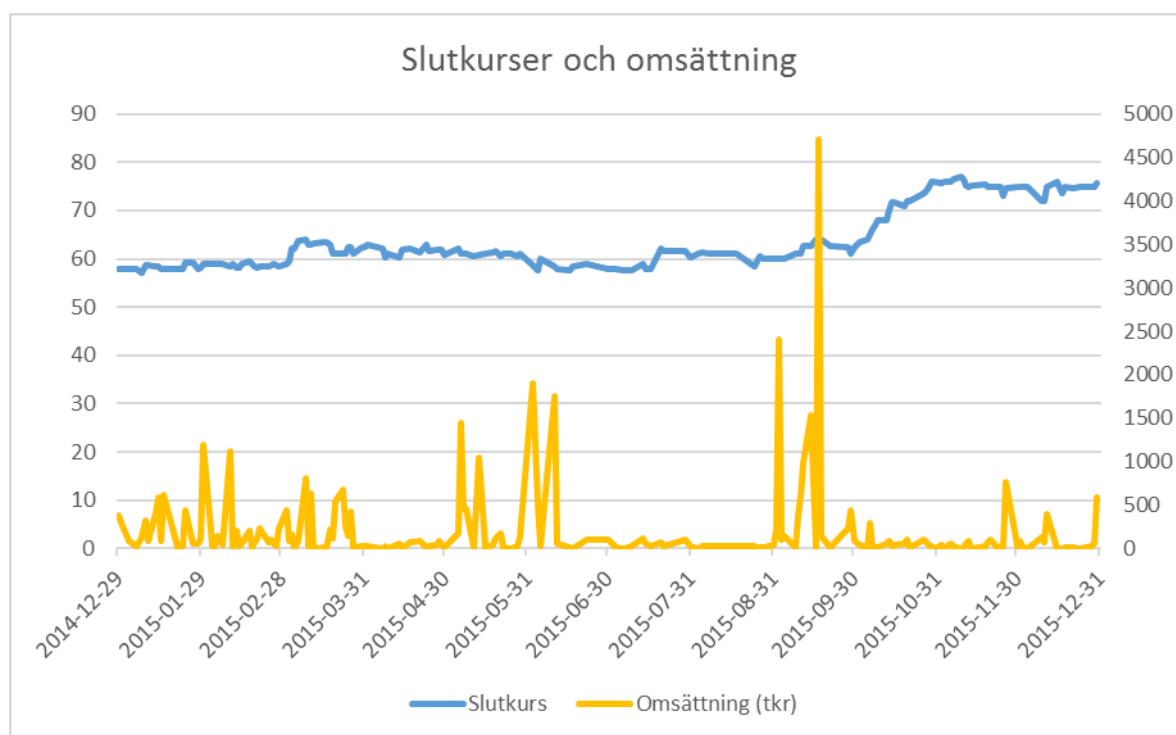


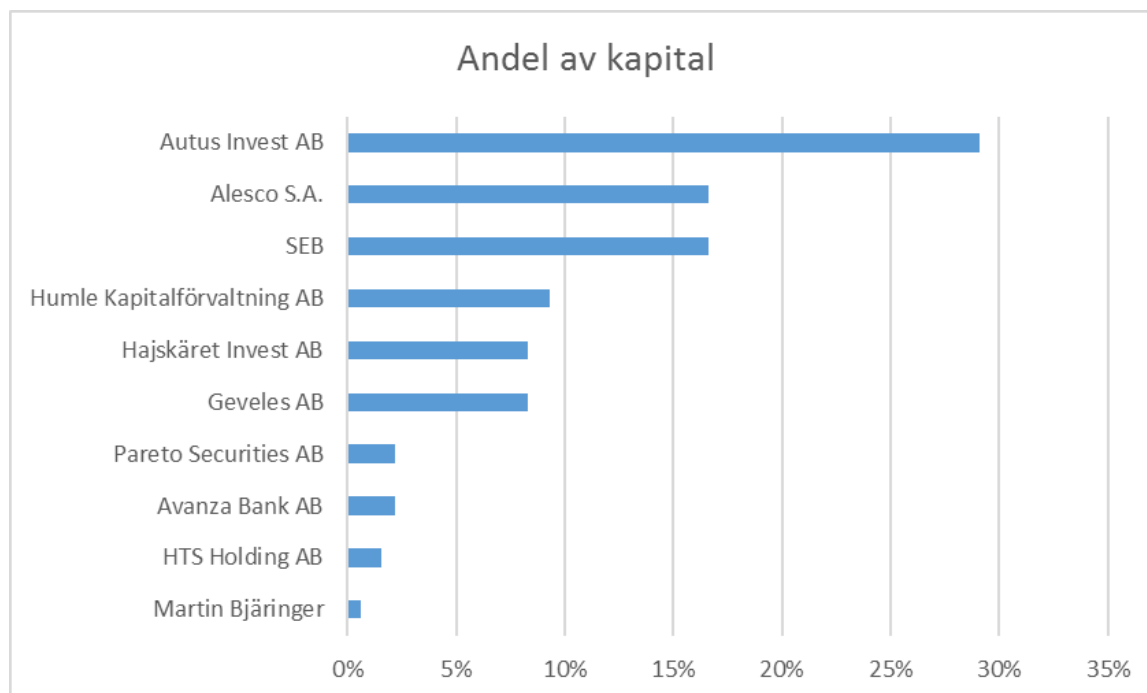
Bild. Slutkurser (vänster) och omsättning (antal aktier) per handelsdag (höger) för AJA Holdings B-aktie, vid Nasdaq First North.

Aktieägare

AJA Holding hade vid årets slut 249 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar.

Aktieägare 2015-12-31	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier, st	B-aktier, st	Totalt, st	Kapital	Röster
Autus Invest AB	400 000	1 635 452	2 035 452	29,07%	42,36%
Alesco S.A.	114 722	1 050 923	1 165 645	16,65%	16,52%
SEB	0	1 165 599	1 165 599	16,65%	8,76%
Geveles AB	57 361	525 459	582 820	8,32%	8,26%
Hajskäret Invest AB	57 361	525 459	582 820	8,32%	8,26%
Humle Kapitalförvaltning AB	0	654 208	654 208	9,34%	4,92%
Martin Bjäringer	43 895	0	43 895	0,63%	3,30%
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53%	1,53%
Avanza Bank AB	0	158 909	158 909	2,17%	1,19%
Pareto Securities AB	0	151 674	151 674	2,17%	1,14%
Summa tio största aktieägare	684 094	5 964 303	6 648 397	94,85%	96,24%
Summa övriga ägare	15 909	338 364	354 273	5,04%	3,73%
Totalt antal aktier	700 003	6 302 667	7 002 670	100,0%	100,0%

De största aktieägarnas andel av kapital, per 2015-12-31:



De största aktieägarnas andel av röster, per 2015-12-31:

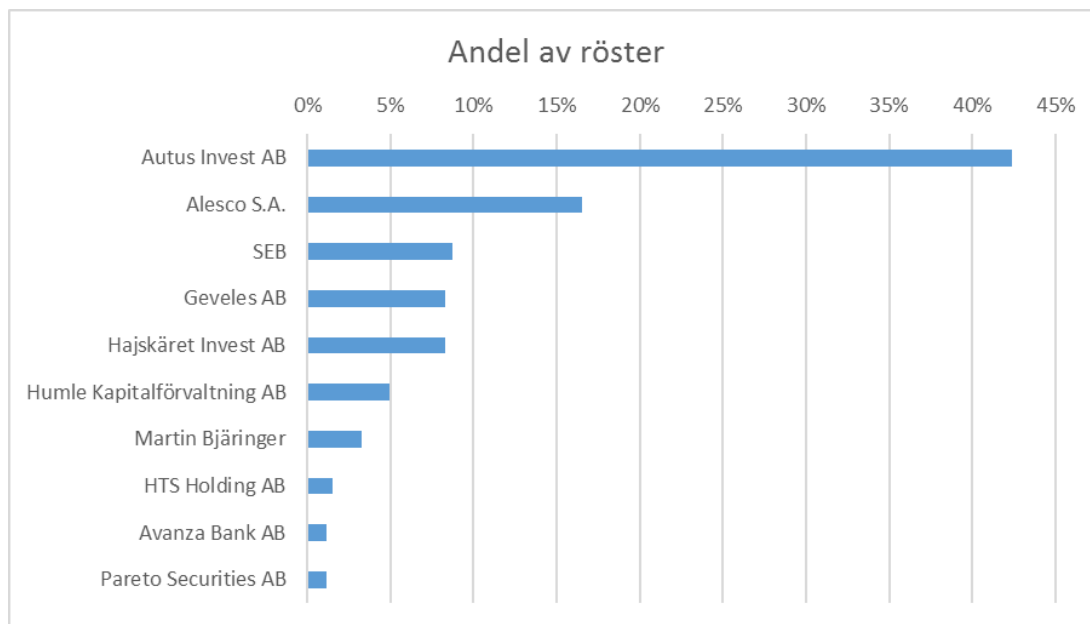


Bild. Detalj från ett av bostadshusen på Albyberget.

Övriga upplysningar

Organisation och medarbetare

Beräknat som heltider var 57 personer (13) anställda i koncernen vid årets utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 10 personer (13) och antalet inhyrda resurser en person. Av dessa var 7 kvinnor (6) och 4 män (7). I konsultverksamheten var per årsskiftet 47 personer anställda, varav 27 kvinnor (E/T) och 20 män (E/T). I moderbolaget var 0 personer (0) anställda.

Medelantalet anställda var under året 40 personer (9) i koncernen, varav i fastighetsverksamheten 12 (9) personer och i konsultverksamheten 28 personer (E/T) baserad på ägd tid 7,5 månader av Fasticon Kompetens.

Organisation fastighetsverksamheten

Mitt Alby har sitt kontor i en av de egna byggnaderna på Albyberget. Samtlig personal i fastighetsverksamheten har sin fasta arbetsplats på detta lokalkontor, som även fungerar som koncernens huvudkontor.

Sex av Mitt Albys medarbetare bor i Mitt Albys egna fastighet eller på gångavstånd från Albyberget. Detta innebär att den eftersträvade lokala förankringen i fastighetsverksamheten har lyckats väl.

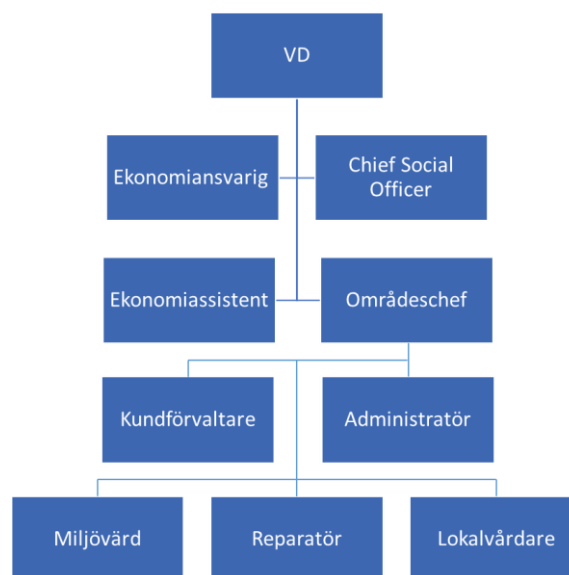


Bild. En liten, kompetent och effektiv förvaltningsorganisation för fastighetsverksamheten

Organisation konsultverksamheten

Fasticon Kompetens har verksamhet i tre regioner: Östra Sverige, Västra Sverige och Södra Sverige.

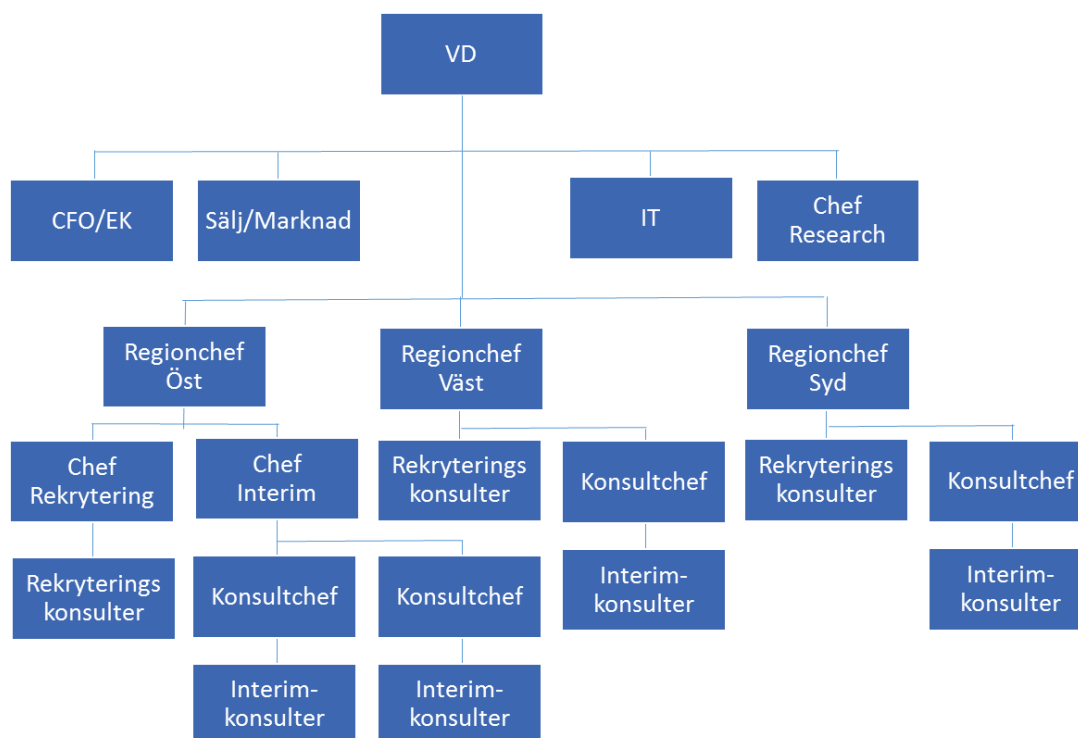


Bild. Fasticon Kompetens organisation 2015-12-31

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.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under året haft nio styrelsemöten varav ett konstituerande möte och åtta ordinarie möten. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelsen och vd. Under året har strategiska och andra för AJA Holding väsentliga frågor samt löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor avhandlats.

AJA Holdings revisor närvarade vid styrelsens bokslutsmöte i februari och redogjorde där för sin granskning av årsbokslutet. Vidare närvarade denne vid styrelsemötet i november och redogjorde där för sin granskning av intern kontroll.

Ersättning till styrelsen 2015

På årsstämma för AJA Holding i april 2015 beslutades att ersättningen till styrelsens ordförande och ledamöter i AJA Holding skulle uppgå till 0 kr (0). Totalt utbetalda arvoden under 2015 från AJA Holding uppgår till 0 kr (0).

Styrelsen är densamma för AJA Holding som för AJA Fastighets och ledamöterna erhåller arvodering från AJA Fastighets. För verksamhetsåret 2015 är styrelsearvodet 0 kr (0) för ordförande Mikael

Ahlström respektive ledamot Marcus Trummer. De två har istället uppburit arvode genom avtal om konsulttjänster, se transaktioner med närstående. Övriga ledamöter erhåller vardera ett arvode om 90 000 kr (75 000).

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.

Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan koncernbolag eller med närstående har skett till marknadspris. Andra materiella transaktioner än koncernbidrag och aktieägartillskott har ej gjorts mellan koncernbolag. Styrelseordförande Mikael Ahlström och styrelseledamot Marcus Trummer har uppburit arvode genom avtal om konsulttjänster mellan ägarbolaget Autus Invest AB och moderbolaget respektive Mitt Alby och Fasticon Kompetens Holding. För 2015 uppgår detta arvode till 1,5 mkr (1,2).

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har hittills inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Redovisningsprinciper

AJA Holding AB 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. Från och med 2015 tillämpas *IFRIC 21 Avgifter* innebärande att statliga avgifter, för koncernen huvudsakligen fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår.

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 2014 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2015. Sådana har dock inte haft någon väsentlig 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 verkligt värdehierarki. Bestämmande av fastighetens marknadsvärde har skett av extern auktoriserad värderingsman. Marknadsvärdeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning med avsättning till uppskjuten skatt.

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 verkligt värdehierarki.

Marknadsvärdeförändringar 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 netto redovisats mot räntebärande skulder i balansräkningen.

Vid årets slut har koncernen två segment fastighetsverksamhet och konsultverksamhet för vilka särskilda upplysningar lämnas.

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 25 april 2016 i Hågelby Gård, Botkyrka kommun, kl. 9:30.

Granskning

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

Kalendarium

Årsredovisning 2015 publiceras den 31 mars 2016.
Delårsrapport januari – mars 2016 publiceras den 31 maj 2016.
Delårsrapport januari – juni 2016 publiceras den 31 augusti 2016.
Delårsrapport januari – september 2016 publiceras den 30 november 2016.
Bokslutskommuniké 2016 publiceras den 15 februari 2017

Finansiella rapporter publiceras på www.andersjahlstrom.se

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som AJA Holding ska offentliggöra enligt Lag om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 29 februari 2016 kl. 8:00.

Botkyrka den 29 februari 2016
Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)



Mattias Tegefjord
Verkställande direktör och koncernchef