

Rapport

Avseende tredje kvartalet samt första nio månaderna 2014

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB



Bild. Arkitektskiss från koncernens bidrag till markanvisningstävling gällande utveckling av Tingstorget i Alby, sommaren 2014. Tävlingsbidraget omfattar bland annat 280 bostäder, förskola, omsorgsboende och en del kommersiella lokaler.

Rapport avseende tredje kvartalet samt första nio månaderna 2014 för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB

Rapporten avser tredje kvartalet samt första nio månaderna 2014 för såväl koncernen som moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB.

Koncernen, som bildades 21 november 2013, består av moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (nedan kallat AJA Holding AB) bildat 1 september 2012 och dess helägda dotterbolag Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ), som äger 100% av aktierna i Mitt Alby AB. Mitt Alby AB äger och förvaltar en bostadsfastighet med 1303 lägenheter på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län.

Sammanfattning

1 januari – 30 september

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 73,3 mkr (ej tillämpligt (E/T))
- Förvaltningsresultatet (EBIT) uppgick till 35,0 mkr (E/T)
- Ackumulerat totalresultat efter skatt och värdeförändringar är 213,9 mkr (E/T)
- Räntetäckningsgraden uppgick till 1,54 (E/T)
- Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 21,8 mkr (E/T)

1 juli – 30 september

- Koncernens nettoomsättning uppgick till 24,5 mkr (E/T)
- Förvaltningsresultatet (EBIT) uppgick till 14,2 mkr (E/T)
- Periodens totalresultat efter skatt och värdeförändringar är 217,1 mkr (E/T)
- Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,04 (E/T)
- Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 8,6 mkr (E/T)

Då koncernen inte tillträdde som ägare till den förvärvade fastigheten förrän i Q4 2013 saknas relevanta jämförelsetal för båda perioderna.

VD-kommentar

Verksamheten

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av en bostadsfastighet med 24 byggnader innehållandes huvudsakligen lägenheter men även ett mindre antal kommersiella lokaler. Byggnaderna uppfördes 1971-1973 och såväl dessa som själva bostadsområdets infrastruktur är tidstypiska för ett bostadsområde med flerfamiljshus inom miljonprogrammet. Fastigheten, Albyberget 5, är naturskönt belägen på en höjd i Alby i Norra Botkyrka. Det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt. Fastigheten förvärvades den 21 november 2013 av det kommunalägda fastighetsbolaget AB Botkyrkabyggen och den första april 2014 togs driften över från säljaren. Under tiden däremellan etablerades organisationen och verksamheten byggdes upp.

Framtiden

Koncernen är ett nyetablerat samhällsorienterat bostadsfastighetsbolag med fokus på att äga, förvalta och utveckla fastigheter byggda under miljonprogrammet. Fastighetsportföljen utgörs idag av fastigheten på Albyberget, men nya förvärvsmöjligheter analyseras löpande.

f

Möjligheterna att utveckla och förädla det befintliga området genom att bland annat etablera fler öppna verksamheter i området utreds. Bland annat är ett projekt startat för att utveckla en byggnad som idag inrymmer en livsmedelsbutik och se om fler verksamheter kan inrymmas för att öka serviceutbudet. Samtidigt undersöks möjligheten om byggnaden kan kompletteras med bostäder.

Även avseende möjligheterna att etablera fler boendeformer och att förtäta bebyggelsen i området har ett analysarbete påbörjats. En förtätning av området är del av den stadsbyggnadsidé som kommunfullmäktige i Botkyrka antog den 27 mars 2014.

AJA Holding AB har under sommaren med stort engagemang och i nära samarbete med arkitektbyrån Spridd deltagit med ett tävlingsbidrag i den av kommunen utlysta markanvisningstävlingen för exploateringen av Tingstorget, dvs. den kommunala marken vid tunnelbanans övre uppgång, närmast vårt bostadsområde. AJA Holding AB vann tyvärr inte denna gång, men nya möjligheter att vara delaktiga i relevanta nyexploateringsprojekt i närområdet undersöks när de dyker upp.

Bolaget är öppet för att förvärva ytterligare bostadsfastigheter, primärt sådana som byggts inom miljonprogrammet i Botkyrka med omnejd. Även andra typer av fastigheter och andra delar av landet kan dock vara aktuellt om tillräckligt intressanta möjligheter påträffas. Det aktiva sökandet efter nya affärer riktas dock in på miljonprogramsfastigheter utifrån närhetsprincipen med utgångspunkt från det befintliga beståndet i Alby i Botkyrka kommun.

Förvaltning

Organisation och infrastruktur

Efter det praktiska övertagandet av fastigheterna från Botkyrkabyggen den första april 2014 har ett intensivt arbete med etableringen av koncernföretaget Mitt Alby bedrivits. Förutom Vd fanns elva nyanställda medarbetare på plats vid driftövertagandet. En Miljövård från Botkyrkabyggen valde under förvärvsprocessens slutskede att gå över och börja arbeta hos Mitt Alby och resten av medarbetarna rekryterades. Personalen utgjordes vid utgången av kvartal tre förutom Vd av sammanlagt 12 personer. Fem av medarbetarna bor i våra lägenheter på Albyberget och ytterligare två medarbetare bor på gång-/cykelavstånd. Detta innebär att vi lyckats väl med att få den lokala förankring vi eftersträvat.

Under sommaren förstärktes verksamheten med sommararbetande ungdomar. Detta första år tog vi emot sex sommararbetare. Fyra av sommararbetarna bor i våra lägenheter på Albyberget och två av dem bor på andra håll i Alby.

När verksamheten startades upp valde vi för att få en enklare uppstart att ingå avtal med alla leverantörer som säljaren, Botkyrkabyggen, varit nöjda med. Dessa hittade redan i området och var vana med just dessa byggnader vilket underlättade för oss. Avtalen skrevs med kort löptid och oftast med samma villkor som för säljaren. I förvaltningen har vi dock under kvartal tre påbörjat en genomgång av leverantörsavtalen och omförhandlar dessa i prioritetsordning med syfte att sänka kostnader och bättre anpassa leveransen efter våra förutsättningar.

Fastigheterna

Vid förvärvstidpunkten var de 24 byggnaderna fördelade på tio fastigheter. Den 31 januari blev en fastighetsreglering klar som innebar att alla byggnader fördes in i en och samma fastighet. Sedan dess ingår alla byggnader i fastigheten Albyberget 5. En fusion genomfördes som innebar att det förvärvade bolaget Albyhjärtat, som tidigare ägde fastigheterna, fusionerades in i Mitt Alby. Denna fusion slutfördes den tredje april och från och med den tidpunkten ägs fastigheterna direkt av Mitt Alby. Uthyrningsbar area är 106 315 m² innehållande 1 302 bostäder och 110 lokaler (varav 94 stycken

↓

mindre lagerutrymmen). Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är låg. Inga större förvaltningshändelser kan rapporteras under perioden. Bolaget har även byggrätter motsvarande ca 13000m² BTA på den egna fastigheten.

Utveckling av serviceleveransen

Mitt Albys avsikt är att långsiktigt utveckla bostadsområdet och det lokala samhället på Albyberget. En viktig fråga på kort sikt, som framkom genom Mitt Albys omfattande dialog med de boende i uppstartsskedet, är att förbättra städningen samt de boendes upplevelse av trygghet i området. Som ett första steg för att förbättra städningen har egen städpersonal anställts för att få bättre kontroll på kvaliteten i utförandet. Detta har slagit väl ut och både vi själva och hyresgästerna uppfattar området som renare och finare såväl i trapphusen som i soprummen och utomhus. Vi möts nu ofta av spontant beröm från hyresgäster om att det märks stor skillnad och att de är glada över att Mitt Alby tagit över och att det nu är rent och fint i området.

En viktig insats för att öka de boendes upplevelse av trygghet i området är förutom nolltolerans för klotter att vi satsar hårt på att reparera skador, måla staket, tvätta rent etc. utomhus för att synliggöra att det är ordning och reda och att vi bryr oss om. Vi genomför även tillsammans med Botkyrka kommun ett belyningsprojekt under hösten 2014 som skall förändra den sträcka som av många boende utpekats som den mest otrygga gångvägen. Målet är att gångvägen inte bara skall upplevas som mindre otrygg utan omvandlas till att anses som den mest trygga gångvägen i området och en plats man gärna visar upp för besökare. En annan konkret insats för att öka tryggheten är att vi flerdubblat vårt bidrag till nattvandringen i området och även finansierar träningsaktiviteter i skolans gymnastikhall på helgkvällar för att erbjuda ungdomar fler alternativ till sysselsättning nära hemmen.

Socialt engagemang

Genom att bredda perspektivet och tänka innovativt, genom att stötta lokala initiativ och minska avståndet mellan boende och ägare, vill vi bidra till att människor trivs och känner sig stolta över sitt område. Vi tror på värdet i att förstärka det sociala engagemanget i området. Målet är välmående och stolta invånare och vägen dit anser vi går genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, ökad trygghetskänsla och att verka för att öka antalet arbetstillfällen. Vår övertygelse är att nöjdare boende ökar värdet på fastigheterna och att alla vinner på en sådan utveckling. Vi bedriver därför ett aktivt arbete med sociala initiativ och en person är deltidsanställd med detta som sitt enda fokus.

Förutom att vara aktiva och bidragande i flera lokala samarbetsforum och utvecklingsforum har flera initiativ tagits under året. Bland dessa kan nämnas:

- Gratis visning av den bioaktuella filmen Tommy i matsalen på Grindtorpsskolan. Kvällen började med att Ahmed Nuru, som är uppvuxen på Albyberget, visade sin kortfilm "Alby mitt hem". Därefter följde samtal med regissören och producenten till filmen Tommy.
- Ett samarbete med det lokala företaget Boodla har genomförts under namnet "Min trädgård". Inom detta samarbete erbjuds de boende möjligheten att lära sig mer om växter och plantering samt att de får vara med och anlägga små trädgårdsplanteringar och odlingar för eget bruk på gårdarna i området.
- Mitt Alby har möjliggjort för Scenskolan Fejm att fortsätta att årligen dela ut stipendiet "Seedys minnespris" till två Albyungdomar som agerar som förebilder för andra ungdomar.

- Genomförande av ett baseboll-läger, det första sommarlägret med baseboll som arrangerats i Alby, under sommaren för barn och ungdomar i Alby i samverkan med Alby IF Baseboll.
- I väntan på att en mer långsiktig fritidsverksamhet för ungdomar och unga vuxna färdigställs på Albyvägen 7 så har vi tillsammans med ABF och Botkyrka kommun möjliggjort en tillfällig fritidsgård, som kallas Grunden.
- Mitt Alby sponsrar en höstlovskurs för barn och ungdomar tillsammans med Subtopia, Cirkus Cirkör, Scenskolan Fejm och Botkyrka kommun. Kursen ger möjlighet att pröva på många olika aktiviteter på och vid sidan av en scen så som cirkus, dans, smink, ljussättning och ljud och tillsammans sätter kursdeltagarna upp en föreställning.
- Efter dialog med yngre tjejer i bostadsområdet har vi tagit initiativ till att starta dansträning på Grindtorpsskolan för tonårstjejer från Alby.
- I samarbete med kommunen kommer det denna vinter att för första gången på många år att anläggas en skridskobana på en av fotbollsplanerna på Albyberget.
- Ett beslut är fattat om att vi efter vintern ska anlägga en konstgräsplan på en av fotbollsplanerna i bostadsområdet och köpa in bra belysning och nya målburar.
- Bolaget har även lyckats locka organisationen Mattecentrum att etablera sig på Albyberget. Mattecentrum tillhandahåller gratis läxhjälp inom matematik för barn i Grindtorpsskolan.

Utöver dessa aktiviteter arbetar vi parallellt med många andra initiativ, som kommer att realiseras efter hand.

Kommunikation

Dialog med de boende

Under förvärvsprocessens alla möten med de boende skapades många kontakter för en fortsatt dialog och vi upplever att ett förtroende snabbt byggdes upp för oss som ny hyresvärd. Flera boende uttryckte att de känt sig förbigångna och inte fick komma till tals under försäljningsprocessen och att det "äntligen var någon som lyssnade på dem". Dessa kontakter och det förtroendet har vi lagt som grund för hur vi idag agerar i förvaltningen. Vi för löpande en aktiv dialog både direkt med de boende och med den lokala Hyresgästföreningen. Detta sker såväl genom personliga möten på vårt kundcenter som genom telefon och via brev, e-post och enkäter. Vi strävar efter att involvera boende i beslut kring frågor som berör dem till exempel hur utemiljön utformas och vilka förbättringsåtgärder de vill att vi ska prioritera.

Språkkunskaper

Tillsammans kan de anställda på Mitt Alby förstå och uttrycka sig på 14 olika språk. Det har varit en viktig fråga vid rekryteringen att få in goda språkkunskaper i företaget för att enkelt kunna kommunicera med de många hyresgäster som nyligen flyttat till Sverige som ännu inte riktigt känner sig bekväma med att tala svenska. Tillsammans talar vi förutom svenska och engelska även flytande italienska, arabiska, persiska, hindi, urdu, pashto och dari samt kan göra oss någorlunda förstådda på spanska, serbokroatiska, turkiska, franska, arameiska och syrianska.



Återkommande kundenkät

Ett viktigt redskap för att fortlöpande förstå de boendes åsikter om sin bostad och sitt område är att mäta kundnöjdheten. Mitt Alby gjorde därför inför driftövertagandet i april en så kallad nollmätning för att se ingångsvärdet för kundnöjdheten. Under oktober och november genomförs en ny mätning och detta blir den första mätningen som de facto kommer att utvärdera vår prestation. Därefter kommer nya mätningar att göras en gång om året. Mätningarna syftar till att utvärdera hur väl vi presterar som hyresvärd och för att få insikter om de boendes syn på vad som är bra och vad som bör förbättras.

Borådet

I samband med belysningsprojektet som beskrivs under avsnittet Utveckling av serviceleveransen har ett Boråd skapats. Detta utgörs av boende på berget som vill engagera sig lite mer i utvecklingen sitt bostadsområde. De kommer att återkommande bjudas in för att träffa ledningen för Mitt Alby och föra en dialog med bolaget kring förvaltningsfrågor, medverka i prioriteringar mellan olika alternativa satsningar och även hjälpa till att granska hur väl vi utför vårt arbete. Som en första uppgift medverkar Borådet i att vara med och besluta om hur belysningslösningen skall utformas och val av ljusinstallationer. Det har börjat i liten form med endast ett fåtal deltagare, men ambitionen är att detta över tid skall växa och få en bred representation av boende med olika bakgrund och olika ålder.

Finansiell information

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat och finansiering avser enbart koncernen när inte annat uttryckligen anges. Med perioden avses i det följande kvartal tre.

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick under kvartal tre till 24 545 tkr (E/T) och ackumulerat nio månader till 73 329 tkr (E/T).

Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket stor. Ingen avvikande trend bedöms föreligga varför framtida intäkter bedöms som säkra.

Kostnader

Rörelsen har under de tre första kvartalen belastats med engångskostnader kopplade till uppstarten av verksamheten vilket delvis har påverkat resultatet negativt. Flera större uppstartskostnader kan aktiveras, som exempelvis iordningställandet av ett områdeskontor samt inköp och implementering av alla för verksamheten nödvändiga IT-system, men många uppstartskostnader har kostnadsförts löpande och belastar därför resultatet.

Rörelsens kostnader, som alltid är till viss del cykliska i fastighetsförvaltning, bedöms minska i takt med att verksamheten fullt ut etableras under året. För perioden uppgick rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet till 42,2% (E/T) av periodens intäkter jämfört med 52,3% (E/T) för ackumulerat nio månader.

Periodens resultat

Periodens driftsnetto är 16,7 mkr (E/T) och i förhållande till periodens intäkter 68,0 % (E/T). Ackumulerat driftsnetto nio månader är 40,9 mkr (E/T) respektive 55,8 % (E/T). Då intäkterna är stabila förklarar den positiva resultatutvecklingen av minskad andel fastighetskostnader.

Periodens totalresultat är 217,1 mkr (E/T). Ackumulerat totalresultat nio månader är 213,9 mkr (E/T). Förutom värdeförändringar tillkommer för totalresultatet positiv effekt av fortsatt låga och sjunkande marknadsräntor.

Koncernens fastighet har i november 2014 värderats till 970 000 tkr av extern auktoriserad värderingsman. Styrelsen har dessutom genomfört en värdering av byggrätter och potentiella byggrätter på mark som tillhör Mitt Alby. Inom detaljplanen finns ca 13 000 kvm BTA enligt en utredning genomförd av extern konsultfirma. Styrelsens bedömning är att byggrätternas värde uppgår till 3 000 kr per kvadratmeter, totalt ca 39 mkr.

Koncernens bokförda värde på fastighetsbeståndet per 30 september har anpassats till dessa värderingar. Orealiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens resultat inkluderat i Resultat efter finansiella poster och är för perioden och ackumulerat nio månader 272,5 mkr.

Totalresultatet påverkas negativt av att värdeutvecklingen på räntederivat kopplade till koncernens banklån är -1,4 mkr för perioden och -10,1 mkr för ackumulerat nio månader. Denna orealiserade värdenedgång belastar resultaträkningen under posten *Resultat från övriga värdepapper och fordringar*.

Värdet på räntederivatet är per bokslutsdagen bokfört till 1,2 mkr mot 11,3 mkr vid årsskiftet. Derivatets värde kan ej bli negativt.

Exkluderat värdeförändringar är totalresultatet från verksamheten enligt plan och för perioden 5,9 mkr respektive ackumulerat nio månader 11,0 mkr.

Skattekostnad uppgår för både perioden och ackumulerat nio månader till cirka -61 mkr och avser beräknad skatt att betala om -1,3 mkr (E/T) och därutöver beräknad uppskjuten nominell skatt på årets värdeförändringar. Denna skattekostnad skuldförs som uppskjuten skatteskuld och har inte påverkat koncernens kassaflöde.

Ränteteckningsgraden uppgår för perioden till 2,04 (E/T) och för ackumulerat nio månader till 1,55 (E/T).

Investeringar

För ackumulerat nio månader uppgår investeringar i koncernens fastighet till 5,5 mkr. Investeringar i övriga inventarier för rörelsen uppgår för perioden till 1,3 mkr och för ackumulerat nio månader till 2,9 mkr.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 8,6 mkr (E/T) och för ackumulerat nio månader till 21,8 mkr (E/T). Kassaflödet från investeringsverksamheten var för motsvarande perioder -1,3 mkr (E/T) respektive -8,4 mkr (E/T) samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten var -2,5 mkr (E/T) respektive -9,8 mkr (E/T).

Vid periodens utgång uppgick nettoskulden till 613,4 mkr (E/T) efter reducering för utgående likvida medel om 32,5 mkr (E/T).

Finansiering

Finansiering sker främst i form av eget kapital, räntebärande banklån samt marknadsnoterade obligationer. Ingen avvikande trend vad gäller finansieringen föreligger. Fortsatt låga marknadsräntor gör att räntekostnaden hålls på en lägre nivå än vi tidigare kalkylerat med, vilket får en direkt positiv påverkan på resultatet.

Soliditeten uppgick till 30,3 % (E/T) vid periodens utgång.

✚

För att möjliggöra en viss expansion överväger vi för närvarande möjligheter att öka bolagets eget kapital bas och kommer ta beslut i frågan innan årsskiftet.

Personal

Antalet anställda uppgick till vid periodens utgång till 12 personer (E/T) i koncernen och till 0 (E/T) i moderbolaget. Medelantalet anställda under perioden var i koncernen 12 personer (E/T).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och IR/PR. Moderbolagets nettoomsättning, vilken i sin helhet är koncernintern, var för perioden och ackumulerat nio månader 0,0 mkr (E/T). Resultatet efter finansiella poster var för perioden 0,0 mkr (E/T) och för ackumulerat nio månader -0,2 mkr (E/T). Vid periodens utgång utgjorde likvida medel 1,0 mkr (E/T). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens utgång till 0 (E/T).

Transaktioner med närstående

Några transaktioner med närstående bolag med väsentliga belopp har ej genomförts.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För analys och diskussion av koncernens risksituation hänvisas till årsredovisningen för år 2013.

Redovisningsprinciper

Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper har använts vid upprättandet av denna rapport som i årsredovisningen för år 2013 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2014. Sådana har dock inte haft någon väsentlig påverkan på redovisningen.

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

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

Koncernens fastighet är värderad till nivå 3 i IFRS värderingshierarki. 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 värde hierarkin.

Marknadsvärdeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning med avsättning till uppskjuten skatt.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 12 mkr reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Vid periodens slut har koncernen endast ett segment varför särskild upplysning ej lämnas.

H

Definitioner av nyckeltal

Ränteteckningsgrad

Förvaltningsresultat i förhållande till finansnetto.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, periodiserade upplåningskostnader och likvida medel.

Soliditet

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Koncernen – Rapport över totalresultat

| KONCERNEN | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATRÄKNING | 2014-07-01 | 2014-01-01 | 2013-09-27 |
| (alla belopp i kSEK) | 2014-09-30 | 2014-09-30 | 2013-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Hysesintäkter | 24 545 | 73 329 | 14 939 |
| Fastighetskostnader | -7 844 | -32 409 | -8 946 |
| Driftsnetto | 16 701 | 40 920 | 5 993 |
| Centrala administrationskostnader | -2 513 | -5 967 | -2 447 |
| Förvaltningsresultat | 14 188 | 34 953 | 3 546 |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 272 453 | 272 453 | 29 070 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar | -1 359 | -10 087 | 1 538 |
| Finansiella intäkter | 6 | 8 | 23 |
| Finansiella kostnader | -6 970 | -22 723 | -4 263 |
| | -8 323 | -32 802 | -2 702 |
| Resultat efter finansiella poster | 278 318 | 274 604 | 29 914 |
| Skatt på periodens resultat | -61 229 | -60 724 | -6 355 |
| Periodens resultat | 217 089 | 213 880 | 23 559 |
| Periodens totalresultat | 217 089 | 213 880 | 23 559 |

4

Koncernen – Rapport över finansiell ställning

| KONCERNEN | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| BALANSRÄKNING | 2014-09-30 | 2013-12-31 |
| (alla belopp i kSEK) | | |
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 1 015 411 | 735 013 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 1 229 | 12 471 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 016 640 | 747 484 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kundfordringar | 645 | 1 |
| Övriga fordringar | 223 | 0 |
| Interima fordringar | 3 066 | 252 |
| Kassa och bank | 32 515 | 28 875 |
| Summa omsättningstillgångar | 36 449 | 29 128 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 053 089 | 776 612 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 319 339 | 105 459 |
| Långfristiga skulder | | |
| Obligationslån | 192 796 | 192 558 |
| Skulder till kreditinstitut | 453 117 | 461 152 |
| Uppskjutna skatteskulder | 65 322 | 6 582 |
| | 711 235 | 660 292 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 8 047 | 2 452 |
| Skatteskulder | 1 290 | 559 |
| Övriga skulder | 2 279 | 370 |
| Interima skulder | 10 899 | 7 480 |
| | 22 515 | 10 861 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 053 089 | 776 612 |

Koncernen – Rapport över förändring i eget kapital

| KONCERNEN | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL | 2014-01-01 | 2013-09-27 |
| (alla belopp i kSEK) | 2014-09-30 | 2013-12-31 |
| Ingående eget kapital | 105 459 | 0 |
| Nyemission | 0 | 1 000 |
| Aktieägartillskott | 0 | 80 900 |
| Periodens totalresultat | 213 880 | 23 559 |
| Utgående eget kapital | 319 339 | 105 459 |

4

Koncernen – Rapport över kassaflöden

| KONCERNEN | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| KASSAFLÖDESANALYS | 2014-07-01 | 2014-01-01 | 2013-09-27 |
| (alla belopp i kSEK) | 2014-09-30 | 2014-09-30 | 2013-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansnetto | 278 318 | 274 604 | 29 914 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet: | | | |
| Orealiserade värdeförändringar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | -272 453 | -272 453 | -29 070 |
| Räntederivat | 1 359 | 10 087 | -1 538 |
| Avskrivningar och övriga poster | 1 132 | 3 850 | 263 |
| Betald inkomstskatt | 0 | -559 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 8 356 | 15 529 | -431 |
| Förändring i verksamhetens rörelsekapital | | | |
| Ökning av rörelsefordringar | -140 | -3 681 | -253 |
| Ökning av rörelseskulder | 391 | 9 993 | 9 933 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | 251 | 6 312 | 9 680 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 8 607 | 21 841 | 9 249 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av fastigheter | 0 | 0 | -706 118 |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -5 511 | 0 |
| Investeringar övriga inventarier | -1 300 | -2 889 | 0 |
| Förvärv av räntederivat | 0 | 0 | -9 866 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 300 | -8 400 | -715 984 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Tillskjutet ägarkapital | 0 | 0 | 81 900 |
| Nyupptagna lån | 0 | 0 | 665 000 |
| Betalningar i samband med upplåning | -151 | -2 826 | -11 290 |
| Amortering av lån | -2 325 | -6 975 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 476 | -9 801 | 735 610 |
| Periodens kassaflöde | 4 831 | 3 640 | 28 875 |
| Likvida medel vid periodens början | 27 684 | 28 875 | 0 |
| Likvida medel vid periodens slut | 32 515 | 32 515 | 28 875 |

4

Moderbolaget - Resultaträkning

| MODERBOLAGET | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATRÄKNING | 2014-07-01 | 2014-01-01 | 2013-09-27 |
| (alla belopp i kSEK) | 2014-09-30 | 2014-09-30 | 2013-12-31 |
| Centrala administrationskostnader | -11 | -202 | -60 |
| Rörelseresultat | -11 | -202 | -60 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | 0 | 0 | -2 |
| | 0 | 0 | -2 |
| Resultat efter finansiella poster | -11 | -202 | -62 |
| Skatt på periodens resultat | 0 | 0 | 0 |
| Periodens resultat | -11 | -202 | -62 |
| Periodens totalresultat | -11 | -202 | -62 |

Moderbolaget - Balansräkning

| MODERBOLAGET | | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| BALANSRÄKNING | 2014-09-30 | 2013-12-31 |
| (alla belopp i kSEK) | | |
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andelar i koncernföretag | 80 500 | 80 500 |
| Summa anläggningstillgångar | 80 500 | 80 500 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Övriga fordringar | 216 | 0 |
| Kassa och bank | 970 | 1 388 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 186 | 1 388 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 81 686 | 81 888 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 81 636 | 81 838 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Interima skulder | 50 | 50 |
| | 50 | 50 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 81 686 | 81 888 |

4

Moderbolaget - Förändring i eget kapital

| MODERBOLAGET | | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL | 2014-01-01 | 2013-09-27 | |
| (alla belopp i kSEK) | 2014-09-30 | 2013-12-31 | |
| Ingående eget kapital | 81 838 | 0 | |
| Nyemission | 0 | 1 000 | |
| Aktieägartillskott | 0 | 80 900 | |
| Erhållna koncernbidrag | 0 | 0 | |
| Periodens resultat | -202 | -62 | |
| Utgående eget kapital | 81 836 | 81 838 | |

Moderbolaget - Kassaflöde

| MODERBOLAGET | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| KASSAFLÖDESANALYS | 2014-07-01 | 2014-01-01 | 2013-09-27 |
| (alla belopp i kSEK) | 2014-09-30 | 2014-09-30 | 2013-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansnetto | -11 | -202 | -62 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -11 | -202 | -62 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | -249 | -216 | 50 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -260 | -418 | -12 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av dotterföretag | | | -80 500 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 | -80 500 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | | 1 000 |
| Erhållna aktieägartillskott | | | 80 900 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | 0 | 81 900 |
| Periodens kassaflöde | -260 | -418 | 1 388 |
| Likvida medel vid periodens början | 1 230 | 1 388 | 0 |
| Likvida medel vid periodens slut | 970 | 970 | 1 388 |

4

Kommande informationstillfällen

Delårsrapporten för fjärde kvartalet

27 februari 2015

Årsredovisning för 2014

mars 2015

Årsstämma

april 2015

Finansiella rapporter publiceras på

www.andersjahlstrom.se

Stockholm den 18 november 2014



Mattias Tegefjord

Verkställande direktör, Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB

Revisors granskningsrapport

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, org.nr 556943-7774

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB per 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 november 2014

Ernst & Young AB



Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor