

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

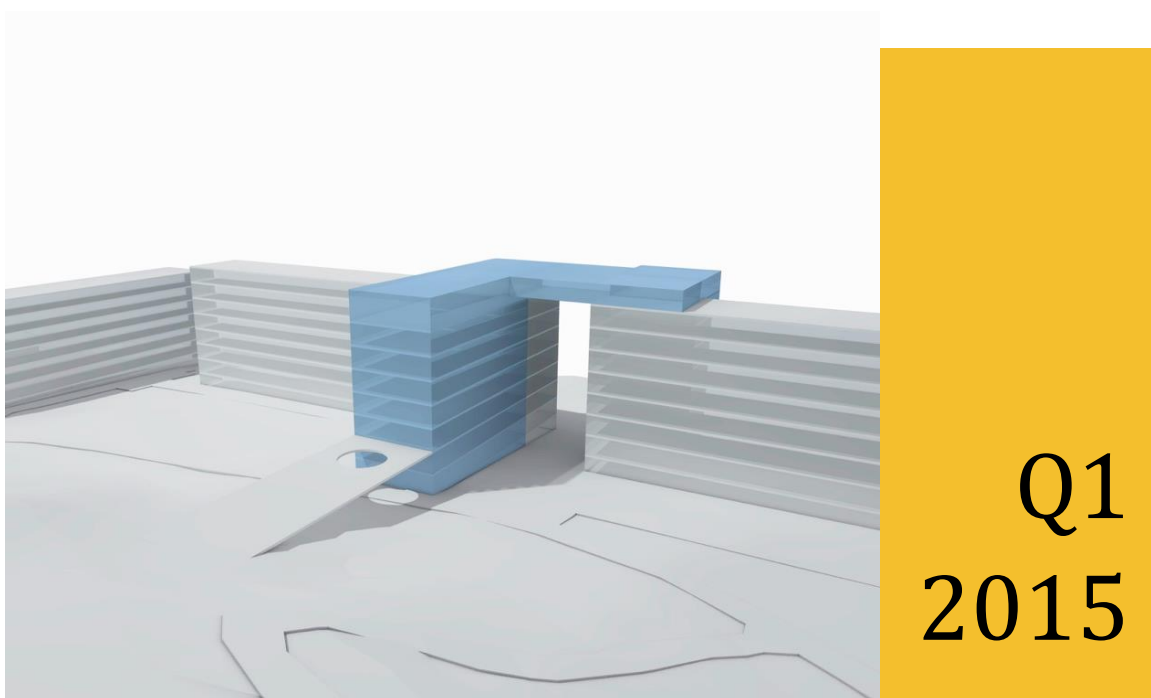


Bild. Idéskiss på ny huskropp som kompletterande bebyggelse till befintliga byggnader på Notariebacken för att ge ett tillskott av fler bostäder och fler servicefunktioner på Albyberget

**DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2015**

Delårsrapport Q1 2015

Rapporten avser första kvartalet 2015 för såväl koncernen som moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ). Koncernen (nedan kallat Koncernen) består av moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan kallat AJA Holding, Bolaget eller Moderbolaget) och dess 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 fastighet, med nästan uteslutande bostäder, på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län. Koncernen bildades 21 november 2013 och Moderbolaget bildades 27 september 2013.

Med perioden avses i det följande första kvartal 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. Kommentarer avser koncernen när inte annat uttryckligen anges. För definitioner till kommenterade nyckeltal se avsnitt Nyckeltal Koncernen, sid 13.

Koncernen i sammanfattning

1 januari – 31 mars

- Hyresintäkterna uppgick till 25,1 MSEK (24,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,9 MSEK (9,4)
- Totalresultat efter skatt och värdeförändringar blev 2,1 MSEK (-3,4)
- Överskottsgraden uppgick till 55,3 % (48,5)
- Fritt kassaflöde uppgick till 5,3 MSEK (9,9)
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 0,30 SEK (-0,68)

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

Väsentliga händelser efter första kvartalet

- Vid årsstämman i Norsborg den 16 april 2015 fastställdes bland annat en utdelning om 0 kr per aktie för verksamhetsåret 2014. Samtliga ledamöter i styrelsen omvaldes och Mikael Ahlström kvarstår som styrelsens ordförande.
- AJA Holding och Fasticon Kompetens AB:s vd, Jonas Gustavsson (via bolag) förvärvade den 13 maj 2015 bolaget Fasticon Kompetens AB. Köpeskillingen var 35 MSEK. Då förvärvet delvis lånefinansierades investerade AJA Holding endast 14 MSEK. Nettokassan (inkl. fordringar och skulder till tidigare koncernbolag) var ca 5 MSEK vilket medförde att EV uppgick till ca 30 MSEK. Det förvärvade bolaget startades 2008 och sedan dess har vinsten (EBIT) varje år varit positiv. Under det senaste räkenskapsåret uppgick vinsten till SEK 7 MSEK eller 9,5%. Detta ger en EV/EBIT-multipel på 2014 års siffror om ca 4,2x.

Innehållsförteckning

3	Kommentar från Vd
4	Fastigheter
5	Finansiering
6	Aktien och aktieägare
7-12	Finansiell information - Koncernen
13	Nyckeltal Koncernen
14-15	Finansiell information - Moderbolaget
16-17	Övriga upplysningar

Kommentar från Vd



AJA Holdings förvaltningsresultat för det första kvartalet 2015 uppgick till 9 892 kSEK (9 298), vilket är en resultatförbättring med 6,4 procent jämfört med motsvarande period 2014. Förbättringen består i huvudsak av höjda hyresintäkter, till följd av den årliga hyresförhandlingen, i kombination med att vi haft en mild vinter med lägre uppvärmningskostnader.

Detta var vårt första hela kvartal som marknadsnoterat bolag. Skillnaden mot kvartalet innan är kanske inte så påtaglig, men att AJA Holding nu är ett publikt aktiebolag och att AJA Holding i och med noteringen fått betydligt fler ägare märks. Främst genom att jag numer löpande via möten, telefon och mail har kontakt med såväl olika intresserade aktieägare som reportrar från tv, radio och tidningar som vill veta mer om verksamheten och få större förståelse för det vi gör. Personligen uppskattar jag dessa kontakter mycket. Det känns spännande att marknaden på daglig basis sätter ett värde på vår verksamhet.

Vårt befintliga fastighetsbestånd fortsätter att utvecklas på ett bra sätt. Vi ser en god efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser och det går snabbt att förmedla vakanta hyresobjekt till intressenter som står på kö.

Arbetet med att ombilda lägenheterna i en huskropp på Tingsvägen till bostadsrätter går framåt enligt plan. Intresset bland de boende om att vara med och köpa huset är stort, hela 80 % vill vara med. Vi framställer nu ett prissatt prospekt som skall överlämnas till bostadsrättsföreningen att ta ställning till.

Nu har verksamheten på Albyberget stabiliserats på en bra kvalitetsnivå vilket gör det möjligt för oss att lyfta blicken och aktivt börja söka efter nya fastigheter att förvärva. Fastighetsportföljen utgörs idag av 24 byggnader på Albyberget, men nya förvärvsmöjligheter analyseras löpande. Det låga ränteläget har dock bidragit till att fastighetsmarknaden är het. Vi vill gärna köpa mer fastigheter, men konkurrensen är stor om de objekt som kommer ut till försäljning vilket driver priserna uppåt och vi delar långt ifrån alltid marknads uppfattning om vad rätt försäljningspris bör vara. I avvaktan på att vi hittar objekt att förvärva gräver vi där vi står för att skapa värden. Vi rekryterar därför nu en projektchef som skall få uppdraget att tillskapa fler bostäder på Albyberget, primärt med utgångspunkt i våra befintliga byggrätter, och att strukturera våra processer inför kommande lägenhetsreoveringar och stambyten

Efter det första kvartalet förvärvade AJA Holding 70 % av aktierna i företaget Fasticon Kompetens AB tillsammans med Vd för det bolaget, Jonas Gustavsson, som köpte resterande 30 %. Det är ett spännande tillskott i Koncernen med bra tillväxtpotential och jag ser fram emot att få utveckla samarbetet mellan Fasticon Kompetens och Koncernens befintliga verksamhet.

Mattias Tegefjord

Vd för Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Fastigheter

Koncernens fastighetsinnehav utgörs av en stor fastighet på Albyberget i södra Stockholm. Fastigheten omfattar 24 byggnader innehållande 1 302 bostäder och 110 lokaler (varav 94 stycken mindre lagerutrymmen). Totalt uthyrningsbar area är 106 741 m.

Byggnaderna har uppförts åren 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 och det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt.

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även byggrätter motsvarande 18 678 m² BTA på den egna fastigheten.

Fastighetsvärdering

Enligt utförd värdering av Savills Sweden AB hade fastigheterna per 31 december 2014 ett bedömt marknadsvärde om 1 020 MSEK.

Ingen ny värdering har gjorts under perioden.

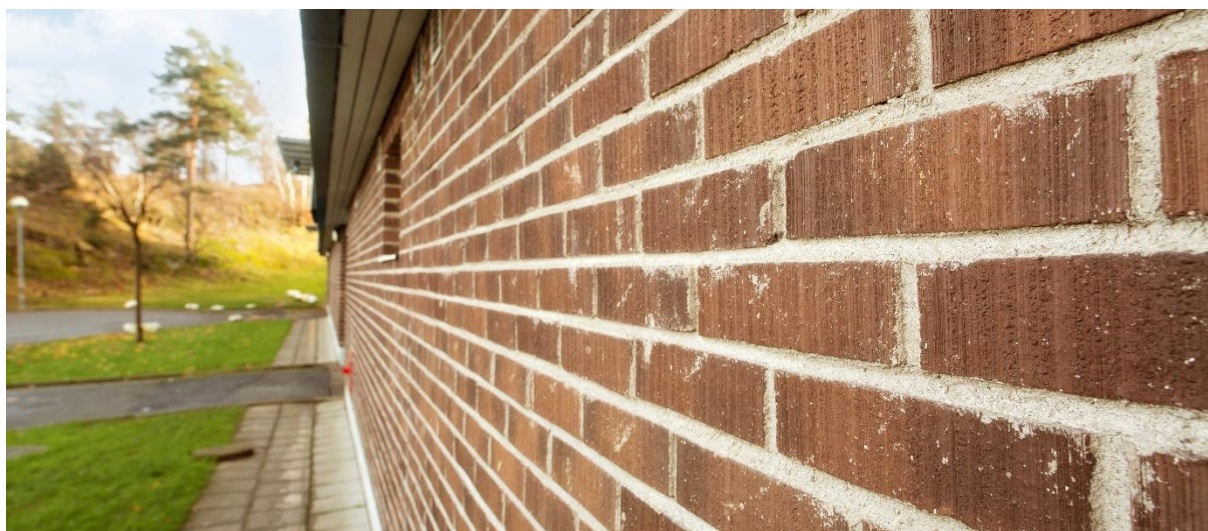
Fastigheten är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13 verkligt värdehierarki, d v s att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod och med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Avkastningskravet, så kallad yield, vid bedömning av marknadsvärde vid kalkylperiodens slut är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Avkastningskravet bedömdes vid värderingen till 5,0 %.

I fastighetsvärdet ingår värdering av byggnader som ännu inte har uppförts, så kallade byggrätter. För ytterligare information om fastighetens värdering hänvisas till Bolagets årsredovisning för år 2014.



Finansiering

Under perioden har ingen förändring skett av Koncernens finansiering.

Finansiering av verksamheten sker huvudsakligen i form av tillskjutet eget kapital, räntebärande banklån, marknadsnoterade obligationer och intjänade vinstmedel.

Banklån

Vid fastighetens förvärv upptog Koncernen ett räntebärande banklån om nominellt 465 MSEK. Amortering sker löpande med 2,3 MSEK varje kvartal. Per balansdagen är återstående lånebelopp 453,4 MSEK. Lånet löper till 21 november 2018. Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar. För begränsning av verksamhetens ränterisk har Koncernen 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. Räntederivatet är att likställa med en försäkringspremie där kostnaden betalats i förskott vid avtalets ingående. Räntegolv finns ej. Genomsnittlig ränta på banklånet har under perioden varit 2,01 procent och var vid periodens utgång 1,93 procent. Fortsatt låga marknadsräntor gör att räntekostnaden för banklånet hålls på en lägre nivå än kalkylerat och får en direkt positiv påverkan på resultatet.

Obligationslån

Samtidigt med banklånet upptog Koncernen via AJA Fastighets ett obligationslån om nominellt 200 MSEK. Obligationen är noterad på Nasdaq First North (ISIN:SE0005504719) och löper med fast ränta om 8 procent per år under fem år till 30 november 2018.

Genomsnittlig låneränta

Genomsnittlig ränta på banklånet och obligationslån tillsammans har under perioden

varit 3,85 procent och var vid periodens utgång 3,79 procent.

Koncernens nettoskuld

Koncernens räntebärande nettoskuld var per balansdagen 512,8 MSEK (510,4).

Koncernens soliditet

Koncernens synliga soliditet uppgick vid periodens utgång till 37,5 procent (37,1).

Aktien

AJA Holdings B-aktier är marknadsnoterade på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491).

Certified Adviser

Avanza Bank är Certified Adviser till Koncernen.

Likviditetsgarant

Bolagets likviditetsgarant är Pareto Securities AB.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgår per balansdagen till 439,9 MSEK (437,9). Under perioden har inga nyemissioner genomförts. På årsstämman den 16 april beslutades om att ge ett bemyndigande till styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 2 745 nya aktier av serie B och 1 525 teckningsoptioner riktat till Bolagets verkställande direktör som en del av dennes ersättningspaket. Aktierna tecknas till en kurs av 58 kr. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en ny aktie av serie B i bolaget under tiden från och med den 16 april 2018 till och med den 30 april 2018, till en teckningskurs om 58 kronor.

Aktien och aktieägare

Aktien

AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm och hade vid periodens utgång 7 000 000 aktier emitterade, varav 700 003 st A-aktier och 6 299 997 st B-aktier. A-aktier har en röst per aktie till B-aktier en tiondels röst per aktie.

Aktiens utveckling och omsättning

Aktien har under perioden utvecklats positivt. Aktien steg under första kvartalet från 58,0 kronor till 62,5 kronor, en uppgång med 7,8 procent. Slutkursen den 31 mars 2015 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om 437,5 MSEK beräknat på antalet utestående aktier om 7 000 000 stycken. Under perioden har 199 874 stycken B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 3 224 stycken per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 13 procent.

Aktieägare

AJA Holding hade vid periodens slut 279 stycken aktieägare. Nedan finns en förteckning över de största aktieägarna.

Utdelning

Då AJA Holding befinner sig i en expansiv fas prioriteras investeringar, värdetillväxt och förvärv framför utdelning. På lång sikt avser bolaget dela ut 30-50 procent av nettoresultatet. Den obligation som Bolagets dotterbolag, AJA Fastighets, emitterade i november 2013 tillåter inte utdelning från dotterbolaget. Obligationen löper till och med november 2018. Följaktligen kan ingen utdelning från dotterbolaget ske dessförinnan förutsatt att obligationen inte återbetalas i förtid. För verksamhetsåret 2014 fastställde årsstämman för AJA Holding en utdelning motsvarande 0 kronor per aktie.

Åtagande om att inte sälja aktier

Genom lock up-avtal har styrelsemedlemmar, Vd och andra nyckelpersoner under en period om 360 dagar från första dag för handel av B-aktien på Nasdaq First North Stockholm åtagit sig att med sedvanliga undantag, inte sälja eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta sina innehav av aktier. Övriga ursprungliga aktieägare utöver ovanstående har motsvarande avtal men med skillnaden att inlåsningsperioden är 180 dagar.

Aktieägare 2015-03-31	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	29,08%	42,37%
Alesco S.A.	114 722	1 050 923	1 165 645	16,65%	16,53%
Geveles AB	57 361	525 459	582 820	8,33%	8,26%
Hajskäret Invest AB	57 361	525 459	582 820	8,33%	8,26%
Martin Bjäringer	43 895	0	43 895	0,63%	3,30%
Humle Kapitalförvaltning AB	0	643 754	643 754	9,20%	4,84%
SEB	0	946 028	946 028	13,51%	7,11%
Pareto Securities AB	0	422 336	422 336	6,03%	3,18%
Nordnet Bank AB	0	139 971	139 971	2,00%	1,05%
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53%	1,54%
Summa tio största aktieägare	684 094	5 986 002	6 670 096	95,29%	96,44%
Summa övriga ägare	15 909	313 995	329 904	4,71%	3,56%
Totalt antal aktier	700 003	6 299 997	7 000 000	100,00%	100,00%

Finansiell information

Kommentarer nedan avseende verksamhetens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och kassaflöde avser enbart Koncernen när inte annat uttryckligen anges. Med perioden avses i det följande första kvartal 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 till kommenterade nyckeltal se avsnitt Nyckeltal Koncernen, sid 13.

Koncernen – Rapport över totalresultat

KONCERNEN				
RESULTATRÄKNING	2015-01-01	2014-01-01	2014-04-01	2014-01-01
(alla belopp i kSEK)	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-30	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.				
Hyresintäkter	25 130	24 386	98 763	98 019
Fastighetskostnader	-11 245	-12 555	-36 433	-37 743
Driftsnetto	13 885	11 831	62 330	60 276
Överskottsgrad, %	55,3%	48,5%	63,1%	61,5%
Central administration och utveckling	-3 993	-2 533	-14 031	-12 571
Förvaltningsresultat	9 892	9 298	48 299	47 705
Resultat från värdeförändringar				
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	278 673	278 673
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat	-70	-5 138	-5 724	-10 792
	-70	-5 138	272 949	267 881
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	0	65	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 257	-8 231	-27 326	-29 300
Periodiserad kostnad för upplåning	-719	-381	-2 904	-2 566
	-6 965	-8 612	-30 165	-31 812
Resultat efter finansiella poster	2 857	-4 451	291 083	283 774
Aktuell skatt	-385	0	-818	-433
Uppskjuten skatt	-384	1 031	-63 612	-62 197
Periodens resultat	2 088	-3 420	226 653	221 144
Periodens totalresultat	2 088	-3 420	226 653	221 144
Resultat per aktie, kr	0,30	-0,68		43,60
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st	7 000	5 000		7 000
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st	7 000	5 000		5 072

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

Kommentarer till intäkter, kostnader och resultat

Intäkter

Koncernens intäkter är nästan uteslutande hyresintäkter. Intäkterna uppgick för perioden till 25,1 MSEK (24,4).

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

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 11,2 MSEK (12,6) och fördelas på kostnadsgrupper enligt nedan.

Fastighetskostnader, MSEK	2015	2014	2014/2015	2014
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Materialkostnad&Förvaltningstjänster	1,7	1,9	4,7	4,9
Media	6,7	8,3	18,9	20,5
Reparation&Underhåll	1,2	1,7	5,1	5,6
Personal fastighetsskötsel	0,8	0,3	3,3	2,8
Övriga fastighetskostnader	0,9	0,4	4,4	4,0
Totalt	11,2	12,6	36,4	37,7

Kostnader för central administration och utveckling uppgick till 4,0 MSEK (2,5) och består i huvudsak av personalkostnader för ledning och administration, marknads- och försäljningskostnader samt andra Koncerngemensamma kostnader. Ökade kostnader för perioden avser ökad personalstyrka då merparten av personalen anställdes i mars och april 2014.

Resultat

Fastighetens driftsnetto, definierat som överskott efter fastighetsrelaterade kostnader, uppgick till 13,9 MSEK (11,8) vilket motsvarar en överskottsgrad om 55,3 procent (48,5) och är i enlighet med plan. Orsak till den högre överskottsgraden är ökade hyresintäkter samt lägre fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat för perioden, definierat som resultat före värdeförändringar, finansnetto och skatt uppgick till 9,9 MSEK (9,3).

Orealiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter och finansiella derivat redovisas i Koncernens resultat inkluderat i Resultat efter finansiella poster och är för perioden -0,1 MSEK (-5,1). Värdeförändringen avser Koncernens finansiella räntederivat.

Ny värdering av Koncernens förvaltningsfastighet har ej gjorts under perioden.

Finansiella kostnader uppgår netto för perioden till -7,0 MSEK (-8,6). Minskningen är en följd av amorteringar på Koncernens banklån och därtill nedgång i korta marknadsräntor. Snittränta på låneportföljen har för perioden varit 3,85 procent (4,96).

Skattekostnad uppgick till -0,8 MSEK (1,0) och avser beräknad skatt att betala om -0,4 MSEK (0,0 MSEK) samt uppskjuten skattekostnad om -0,4 MSEK (1,0).

Periodens totalresultat är samma som periodens resultat och uppgick till 2,1 MSEK (-3,4).

Koncernen – Rapport över finansiell ställning

KONCERNEN		
BALANSRÄKNING	2015-03-31	2014-12-31
(alla belopp i kSEK)		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	1 026 601	1 025 197
Finansiella anläggningstillgångar	3 015	3 170
Summa anläggningstillgångar	1 029 616	1 028 367
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	367	438
Övriga fordringar	112	1 112
Interima fordringar	3 954	3 679
Kassa och bank	140 602	145 325
Summa omsättningstillgångar	145 035	150 554
SUMMA TILLGÅNGAR	1 174 651	1 178 921
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	439 941	437 853
Långfristiga skulder		
Obligationslån	193 658	193 227
Skulder till kreditinstitut	448 883	450 920
Uppskjutna skatteskulder	69 600	69 301
	712 141	713 448
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	8 494	8 727
Skatteskulder	653	497
Övriga skulder	2 047	1 435
Interima skulder	11 375	16 961
	22 569	27 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 174 651	1 178 921

Koncernen – Rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN		
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	2015-01-01	2014-01-01
(alla belopp i kSEK)		
	2015-03-31	2014-12-31
Ingående eget kapital	437 853	105 459
Nyemission	0	116 000
Tillskjutet ägarkapital		
Utgifter för kapitalanskaffning	0	-6 090
Uppskjutna skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital	0	1 340
Periodens totalresultat	2 088	221 144
Utgående eget kapital	439 941	437 853

Kommentarer till finansiell ställning

Koncernens tillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastighet och likvida medel.

Fastigheten inkluderat bygggrätter värderades per årsskiftet 2014/2015 till 1 020 MSEK av extern auktoriserad värderingsman. För perioden har ingen ny värdering gjorts. Periodens investeringar har ökat fastighetens redovisade värde som på balansdagen är 1 021 MSEK. Se även avsnitt Fastighetsvärdering.

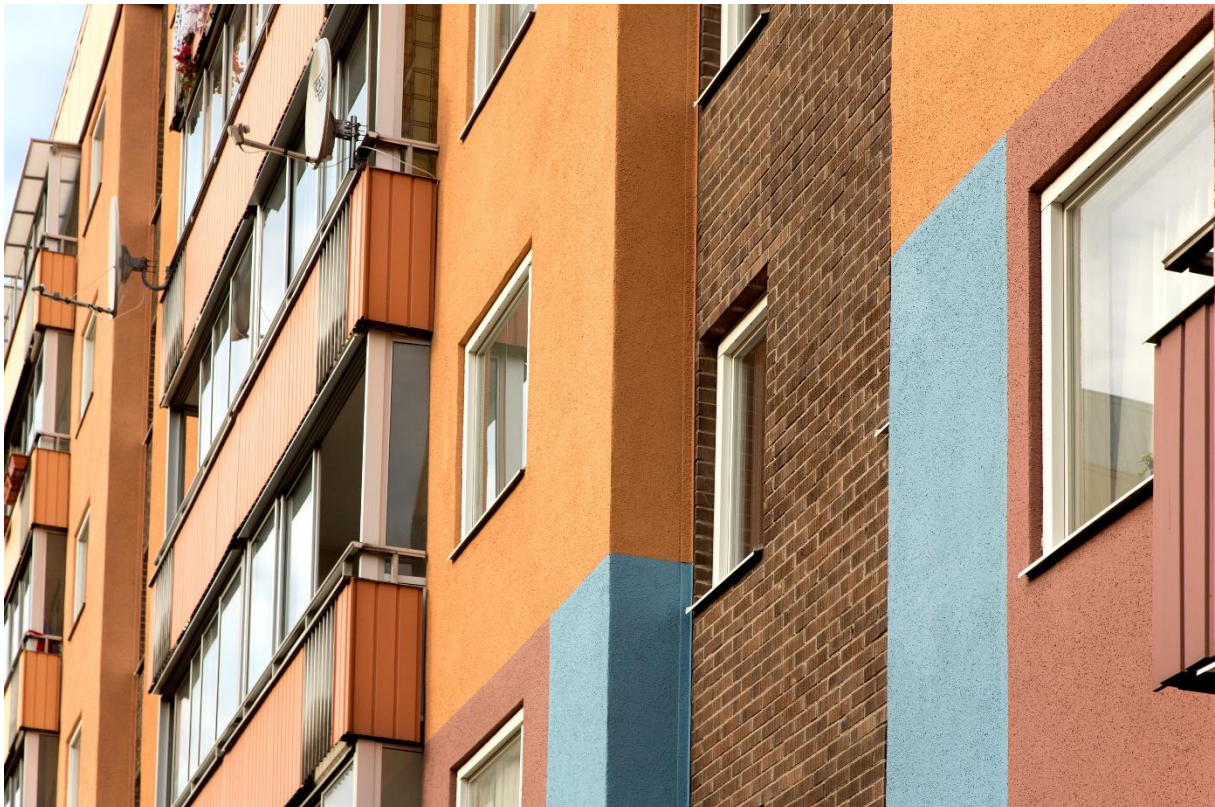
Värdet på Koncernens räntederivat är vid periodens utgång redovisat till 0,4 MSEK (0,5).

Derivatets värde kan ej bli negativt. Se även avsnitt Finansiering.

Periodens förändring i eget kapital är helt relaterad till periodens totalresultat. Eget kapital var på balansdagen 439,9 MSEK (437,9).

Synlig soliditet uppgår per balansdagen till 37,5 procent (37,1). Belåningsgraden var vid samma tidpunkt 64,0 procent (64,3). Räntebärande nettoskuld uppgick till 512,8 MSEK (510,4).

För ytterligare information om Koncernens finansiering se avsnitt Finansiering



Koncernen – Rapport över kassaflöden

KONCERNEN			
KASSAFLÖDESANALYS	2015-01-01	2014-01-01	2014-01-01
(alla belopp i kSEK)	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto	2 857	-4 451	283 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar	70	5 138	-267 881
Avskrivningar och övriga poster	892	579	3 287
Betald inkomstskatt	-228	-78	-495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 591	1 188	18 685
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar	796	-2 173	-4 978
Ökning av rörelseskulder	883	10 927	11 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 679	8 754	6 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 270	9 942	24 766
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter			
Investeringar i fastigheter	-1 406	-830	-10 462
Investeringar i övriga inventarier	-172	0	-1 726
Förvärv av räntederivat			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 578	-830	-12 188
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-6 090		116 000
Tillskjutet ägarkapital			
Nyupptagna lån			
Amortering av lån	-2 325	-2 325	-9 300
Utgifter för upplåning			-2 828
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 415	-2 325	103 872
Periodens kassaflöde	-4 723	6 787	116 450
Likvida medel vid periodens början	145 325	28 875	28 875
Likvida medel vid periodens slut	140 602	35 662	145 325

Kommentarer till kassaflöde och likvida medel

Före förändring i rörelsekapital var kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden 3,6 MSEK (1,2). Efter förändring i rörelsekapital-poster uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 5,3 MSEK (9,9). Det minskade utfallet beror på en engångseffekt avseende rörelseskulder föregående år i samband med övertagandet av fullt driftsansvar för verksamheten från säljaren Botkyrkabyggen.

Investeringsverksamheten gav för perioden ett utflöde av likvida medel med 1,6 MSEK (0,8) fördelat på investeringar i förvaltningsfastigheten med 1,4 MSEK (0,8) och investeringar i övriga inventarier med 0,2

MSEK (0,0). Investeringar i fastigheten avsåg anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder.

Finansieringsverksamheten svarade för ett utflöde av likvida medel om 8,4 MSEK (2,3) och avsåg amortering av Koncernens banklån med 2,3 MSEK (2,3) samt betalning av emissionskostnader i samband med marknadsnotering med 6,1 MSEK (0,0).

Sammantaget blev periodens kassaflöde -4,7 MSEK (6,8).

Likvida medel var på balansdagen 140,6 MSEK (35,7).



Nyckeltal Koncernen

		2015	2015	2014	2014
		jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, m ²	1)	106 741	E/T	106 315	106 741
Hyresvärde per m ² , kr	2)	238	952	228	922
Fastighetskostnader per m ² , kr	3)	98	393	232	327
Fastighetsvärde per m ² , kr	4)	9 194	E/T	6 882	9 181
Direktavkastning, %	5)	1,4	5,7	1,6	6,2
Finansiella nyckeltal					
Överskottsgrad, %	6)	55,3	E/T	48,5	61,5
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	7)	5 270	E/T	9 942	24 766
Investeringar i fastigheter, tkr		1 406	E/T	830	10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	8)	512 773	E/T	627 013	510 375
Ränta på banklån, %	9)	2,01	E/T	3,65	2,86
Ränta på obligationslån, %		8,00	E/T	8,00	8,00
Vägd låneränta banklån + obligationslån, %	10)	3,85	E/T	4,96	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	11)	1,61	E/T	1,14	1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	12)	1,49	E/T	6,49	1,50
Belåningsgrad, %	13)	64,0	E/T	90,6	64,3
Synlig soliditet, %	14)	37,5	E/T	13,1	37,1
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	15)	0,30	1,19	-0,68	43,60
Fritt kassaflöde, kr	16)	0,75	3,01	1,99	4,88
Eget kapital, kr	17)	62,85	E/T	20,41	62,55
Substansvärde, kr	18)	72,79	E/T	21,61	72,45
Börskurs, kr	19)	62,50	E/T	E/T	58,00
Fastighetsvärde, kr	20)	145,92	E/T	146,34	145,71
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003	E/T	5 000 000	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 299 997	E/T	0	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier för perioden		7 000 000	E/T	5 000 000	5 072 222

Definitioner

- 1) Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/p-platser
- 2) Hyresintäkter exkluderat garage/p-platser före avdra för vakanser och rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area
- 3) Fastighetskostnader exkluderat fastighetsskatt och avskrivningar i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area
- 4) Fastigheternas redovisade värde exkluderat byggrätter i förhållande till uthyrningsbar area per balansdagen
- 5) Driftsnetto i förhållande till fastigheternas redovisade värde per balansdagen exkluderat byggrätter
- 6) Driftsnetto i relation till hyresintäkter.
- 7) Förvaltningsresultat minus betald skatt och betalt räntenetto efter återläggning av resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelsekapital.
- 8) Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel per bokslutsdagen
- 9) Fastighetslånens genomsnittliga räntesats för perioden
- 10) Vägd räntesats på banklån plus obligationslån
- 11) Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och realisationsresultat i relation till räntebetalningar
- 13) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde per balansdagen
- 14) Räntebärande skulder i relation till redovisat eget kapital per balansdagen
- 15) Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier
- 16) Fritt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier
- 17) Redovisat eget kapital i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen
- 18) Redovisat eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen
- 19) Börskurs per balansdagen
- 20) Fastigheternas redovisade värde i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen
- 21) Antal utestående stamaktier vid periodens början, uppräknat med den split 1:5 som genomförts under 2014, justerat med aktier emitterade under perioden, viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.

Moderbolaget - Resultaträkning

MODERBOLAGET			
RESULTATRÄKNING	2015-01-01	2014-01-01	2014-01-01
(alla belopp i kSEK)	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Centrala administration och utveckling	-632	-21	-1 413
Rörelseresultat	-632	-21	-1 413
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0
	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-632	-21	-1 413
Skatt på periodens resultat	139	0	322
Periodens resultat	-493	-21	-1 090
Periodens totalresultat	-493	-21	-1 090

Moderbolaget – Balansräkning

MODERBOLAGET		
BALANSRÄKNING	2015-03-31	2014-12-31
(alla belopp i kSEK)		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	80 500	80 500
Uppskjuten skattefordran	1 801	1 662
Summa anläggningstillgångar	82 301	82 162
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	16	22
Kassa och bank	109 542	116 825
Summa omsättningstillgångar	109 558	116 847
SUMMA TILLGÅNGAR	191 859	199 009
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	191 504	191 997
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	55	70
Interima skulder	300	6 942
	355	7 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	191 859	199 009

Moderbolaget - Förändring i eget kapital

MODERBOLAGET			
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL			
(alla belopp i kSEK)	2015-01-01	2014-01-01	
	2015-03-31	2014-12-31	
Ingående eget kapital	191 997	81 838	
Nyemission		116 000	
Tillskjutet ägarkapital			
Utgifter för kapitalanskaffning		-6 090	
Uppskjuten skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital		1 340	
Periodens resultat	-493	-1 091	
Utgående eget kapital	191 504	191 997	

Moderbolaget - Kassaflöde

MODERBOLAGET				
KASSAFLÖDESANALYS				
(alla belopp i kSEK)	2015-01-01	2014-01-01	2014-01-01	
	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31	
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	-632	-21	-1 413	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-632	-21	-1 413	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-561	-65	850	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 193	-86	-563	
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	0	
Finansieringsverksamheten				
Nyemission			116 000	
Betalning i samband med kapitalanskaffning	-6 090			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 090	0	116 000	
Periodens kassaflöde	-7 283	-86	115 437	
Likvida medel vid periodens början	116 825	1 388	1 388	
Likvida medel vid periodens slut	109 542	1 302	116 825	

Kommentarer till Moderbolaget

Verksamheten i Moderbolaget omfattar koncernledning och IR/PR. Moderbolaget har inga intäkter. Moderbolagets har kostnader för administration samt marknadsnotering.

Moderbolagets balansräkning består av aktier i dotterbolag och likvida medel finansierat av eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för Moderbolaget är samma som för Koncernen.

Övriga upplysningar

Personal och organisation

Vid periodens slut var antalet anställda i Bolaget 0. I Koncernen uppgår antalet medarbetare till 14 st varav 7 kvinnor och 7 män. Samtliga arbetar på Alby-kontoret i södra Stockholm.

Transaktioner med närstående

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

För perioden bedöms Koncernens risksituation som oförändrad. För analys och diskussion av risksituation hänvisas till Bolagets årsredovisning för år 2014.

Redovisningsprinciper

AJA Holding koncernen 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.

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.

Från och med 2015 tillämpas IFRIC 21 Avgifter innebärande att statliga avgifter, för

Koncernen huvudsakligen fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår.

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

Koncernens förvaltningsfastighet är värderad till nivå 3 i IFRS 13 verkligt värdehierarki. Bestämmande av fastighetens marknadsvärde har skett av extern auktoriserad värderingsman.

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 avseende förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas över Koncernens resultaträkning med avsättning till uppskjuten skatt.

I enlighet med IAS 39 nettoredovisas periodiserade upplåningskostnader mot räntebärande skulder i balansräkningen.

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

För beskrivning av Koncernens redovisningsprinciper i övrigt hänvisas till Bolagets årsredovisning för år 2014.

Revisors granskning

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

Kalendarium

Kvartalsrapport Q2	31 augusti 2015
Kvartalsrapport Q3	30 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	29 februari 2016
Finansiella rapporter publiceras på www.andersjahlstrom.se	

Informationen i denna delårsrapport är sådan som AJA Holding ska offentliggöra enligt Lag om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

Botkyrka den 29 maj 2015
Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)



Mattias Tegefjord
Verkställande direktör