

Delårsrapport 2016 kvartal 3

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)
org nr 556943-7774



Domarebacken på Albyberget.

DELÅRSRAPPORT
JANUARI 2016 – SEPTEMBER 2016

Innehållsförteckning

3	Koncernen i sammanfattning
5	Verksamheten
8	Kommentar från vd
10	Finansiell information - koncernen
11	Koncernen - rapport över resultat och totalresultat
15	Koncernen - rapport över finansiell ställning
16	Koncernen - rapport över förändring i eget kapital
17	Fastighetens marknadsvärde
18	Finansiering
19	Kassaflöde
20	Koncernen - rapport över kassaflöden
21	Förvärv och försäljningar
22	Finansiell information - moderbolaget
22	Moderbolaget - resultaträkning
23	Moderbolaget - balansräkning
23	Moderbolaget - förändring i eget kapital
24	Moderbolaget - kassaflöde
26	Aktien och aktieägare
29	Övriga upplysningar
30	Kalendarium
31	Nyckeltal - koncernen

Delårsrapport 2016 kvartal 3 för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Rapporten avser tredje kvartalet 2016 för såväl koncernen som moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan AJA Holding eller moderbolaget). Moderbolagets B-aktier handlas sedan december 2014 på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491). Avanza Bank AB är Certified Adviser till AJA Holding.

Koncernen bildades under hösten 2013. Huvudkontoret ligger i Alby i Botkyrka kommun i södra Stockholm. Koncernen bedriver huvudsakligen två olika verksamheter, en fastighetsverksamhet och en konsultverksamhet. Under året har koncernen dock kompletterats med en byggverksamhet som skall utveckla egen mark.

Med belopp inom parentes avses för resultat- och kassaflödesposter utfall samma period föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. För definitioner av nyckeltal se avsnitt Nyckeltal - koncernen på sista uppslaget i denna delårsrapport. Med perioden avses i det följande första nio månaderna 2016. Observera att jämförelsevärden motsvarande period föregående år för konsultverksamheten endast omfattar den konsoliderade perioden 15 maj – 30 september 2015, eftersom konsultverksamheten tillträdde den 15 maj.

Koncernen i sammanfattning

1 januari – 30 september

- Hyresintäkter 76,8 mkr (75,6)
- Konsultarvoden 62,2 mkr (28,1)
- Bruttoresultat 67,1 mkr (55,5)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 60,0 procent (61,5)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 33,9 procent (32,2)
- Rörelseresultat 35,7 mkr (36,4)
- Såld avstyckad bostadsfastighet ger ett resultatbidrag med 11,8 mkr (E/T)
- Fastigheten värderas efter försäljningen inkluderat byggrätter till 1 165,7 mkr (1 185,0)
- Totalresultat 16,3 mkr (12,4)
- Fritt kassaflöde 11,9 mkr (22,0)
- Resultat per aktie 2,27 kr (1,78)

1 juli – 30 september

- Hyresintäkter 25,3 mkr (25,3)
- Konsultarvoden 18,6 mkr (16,5)
- Bruttoresultat 22,3 mkr (20,3)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 63,9 procent (65,0)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 33,1 procent (23,1)
- Rörelseresultat 12,6 mkr (13,7)
- Totalresultat 5,9 mkr (5,7)
- Fritt kassaflöde 6,2 mkr (9,7)
- Resultat per aktie 0,86 kr (0,84)

Väsentliga händelser under perioden kvartal 3

Ny Vd och Koncernchef utsedd

Stefan Dahlbo har utsetts till ny Vd och koncernchef för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ). Han kommer att tillträda senast den 1 januari 2017.

Stefan Dahlbo har under sin 30-åriga karriär i näringslivet vid ett flertal tillfällen som vd, ordförande och styrelseledamot för eller i ett antal bolag, såväl börsnoterade som onoterade, visat en ovanligt god förmåga att skapa värde för bolagens aktieägare och andra intressenter. Hans erfarenheter från fastighetsbranschen kommer från bland annat Klöver (styrelseordförande), Fabege (styrelseledamot), Wihlborgs Fastigheter (styrelseledamot) och Profi Fastigheter (rådgivare). Dessutom har Stefan Dahlbo under ett flertal år varit en drivande kraft inom olika ideella organisationer, bland annat som ordförande för Svenska Tennisförbundet.

Mattias Tegefjord, avgående koncernchef, har byggt upp organisationen i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB samt dess dotterdotterbolag Mitt Alby AB från noll anställda till att bli en multikulturell effektiv fastighetsförvaltare i Botkyrka samt utökat verksamheten genom förvärv av Fasticon Kompetens AB. Mattias Tegefjord kommer per den 1 januari 2017 att övergå till annan verksamhet utanför koncernen.

Stefan Dahlbos roll kommer att bli att fortsätta utveckla Byggmästare Anders J Ahlström Holding-koncernen inom olika fastighetsrelaterade sektorer, primärt förvärv och förvaltning av bostadshyresfastigheter.

Extra bolagsstämma genomförd

Under september hölls en extra bolagsstämma där det beslutades om emission av högst 280 000 teckningsoptioner riktad till tillträdande koncernchefen och tillika tillträdande verkställande direktör Stefan Dahlbo eller till det av honom helägda och kontrollerade bolaget Svendborg Aktiebolag. Teckningskursen är 10,89 kronor per teckningsoption. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en ny aktie av serie B i bolaget under tiden från och med den 1 oktober 2021 till och med den 15 oktober 2021 till en teckningskurs om 87,00 kronor. Anledningen till avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt är att det är styrelsens uppfattning att emissionen av teckningsoptioner till tillträdande koncernchef och tillika verkställande direktör i bolaget innebär ett stärkt engagemang och långsiktigt intresse för koncernens verksamhet och resultatutveckling till förmån för samtliga aktieägare.

Avyttring av mindre del av fastighet

Mitt Alby har under perioden avyttrat en mindre yta obebyggd mark till Titania Fastighetsholding AB för att möjliggöra uppförande av nytt bostadshus på deras intilliggande mark. Köpeskillingen uppgick till 2,66 mkr motsvarande koncernmässigt värde.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter det tredje kvartalet.

Verksamheten

Fastighetsverksamheten

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

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

Fastigheten, Albyberget 5, är naturskönt belägen på en höjd i Alby i Norra Botkyrka och det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt. Totalt uthyrningsbar area är 105 069 kvadratmeter innehållande 1 274 bostäder och 175 lokaler (varav 158 stycken mindre lagerutrymmen) samt närmare 1000 parkeringsplatser. För perioden var hyresvärdet uppräknat till årsvärde 958 kr per kvadratmeter jämfört med 949 kronor för helåret 2015.

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även byggrätter på den egna fastigheten som enligt detaljplan motsvarar 21 709 kvadratmeter BTA (bruttoarea). En inventering av möjligheten att uppföra byggnader utanför befintlig detaljplan har påbörjats, och detta arbete fortsätter under fjärde kvartalet 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. Detta fokusområde, CSO – Corporate Social Opportunity, har som målsättning välmående och stolta invånare och vägen dit går genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, hållbarhetstänk, ökad trygghetskänsla och att verka för ett ökat antal arbetstillfällen. Mitt Alby avsätter årligen en miljon kronor för sitt CSO-arbete till socialt inriktade initiativ i området och stöd med lokaler för boende, sociala entreprenörer och föreningar.

Byggverksamheten

Under första kvartalet startades ett nytt bolag upp i koncernen, Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB. Bolaget ska leda arbetet med att dels renovera stammar och lägenheter i Mitt Albys fastighet och dels uppföra nya bostadshus på det som idag är Mitt Albys mark. Byggverksamheten kommer inom nyproduktionen att bygga såväl hyresrätter som bostadsrätter.

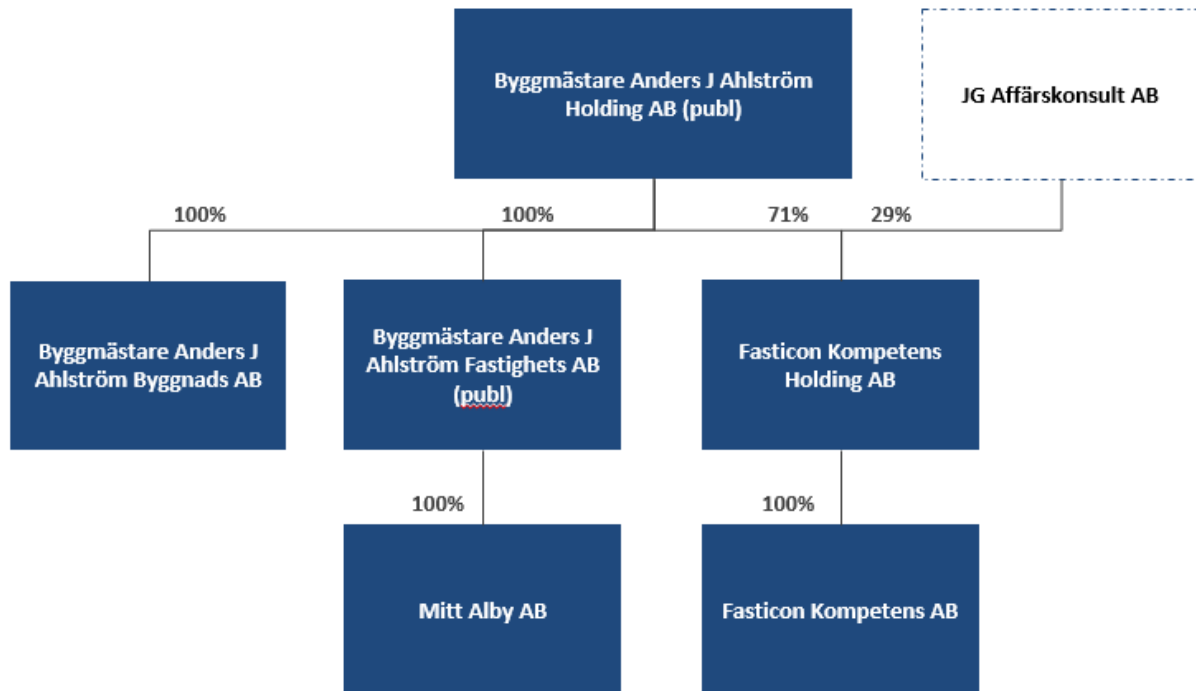
Konsultverksamheten

Konsultverksamheten utgörs av AJA Holding till 71 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB, som under 2015 förvärvade samtliga aktier i bolaget Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens). Resterande 29 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs av dess verkställande direktör, Jonas Gustavsson, genom bolaget JG Affärskonsult AB.

Fasticon Kompetens är verksamt inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimslösningar. Fasticon Kompetens har ett starkt varumärke och är den största aktören i sin bransch, med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Från 2008 till 2015 har Fasticon Kompetens haft en genomsnittlig årlig omsättningstillväxt om 27 procent.

Rörelseresultatet har sedan starten varit kontinuerligt positivt.

Koncernstruktur



Koncernstruktur 2016-09-30

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.

Affärsidé

AJA Holding ska skapa långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta svenska bostadsfastigheter byggda under miljonprogrammet. AJA Holding skall också vara ledande inom kompetensförsörjning i hela fastighetssverige. Koncernen ska aktivt bidra till positiv samhällsutveckling genom innovativt tänkande, socialt engagemang och nya samarbeten, vilket gynnar boende, klienter, aktieägare och samhälle.

Devis

Innovation, engagemang, samarbete



Ljung längs fasaden på Advokatbacken.

Kommentar från vd



Fastighetsverksamheten

Segment Fastigheter 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 stamrenovering har inletts under perioden och relining av avloppsstammar kommer att genomföras i hela området de närmaste två-tre åren. Vi renoverar även varmvattencirkulationen i fastigheterna med en metod som vi bedömer även kommer att kunna både minska vattenförbrukningen och sänka fjärrvärmekostnaden.

Under sommaren har de två första lägenhetsrenoveringarna genomförts och en förhandling kring hyressättningen av renoverade lägenheter har inletts med Hyresgästföreningen. Drygt 25 lägenheter är

uthyrda på korttidsavtal och så snart vi har en prissättning klar kommer en renovering av dessa att inledas.

Byggverksamheten

Under perioden har byggverksamheten lämnat in en bygglovsansökan för ett första hus, men därefter tvingats ta ett omtag kring utformning och utförande då den entreprenör man riktat in sig på att samarbeta med visade sig inte kunna stå för varken tidplan eller det pris som diskuterats. När ett samarbete har inletts med en ny entreprenör och husmodellen har reviderats i samarbete med denne så avser vi att snarast möjligt inleda byggnationen. Detta första hus kommer att bli bostadsrätter.

Konsultverksamheten

Intäkterna för årets första nio månader låg i linje med förväntan och vi ser en orderingång för fjärde kvartalet i konsultverksamheten som planenligt ligger något högre än motsvarande period föregående år.

Intäkter

Hyreshöjningen för 2016 blev 1,2 procent och gäller från 1 februari.

Konsultverksamheten bidrog för denna period med 62,2 mkr i ökad nettoomsättning för koncernen; förvärvet av konsultverksamheten skedde i slutet av första halvåret 2015 varför jämförelsetalet är lågt.

Resultat

Rörelseresultatet efter avskrivningar för årets första nio månader uppgick till 35,7 mkr (36,4 mkr), varav 3,9 mkr (1,5 mkr) kommer från konsultverksamheten. Försämringen av rörelseresultatet jämfört föregående period beror framför allt av fastighetsverksamhetens ökade kostnader för uppvärmning, underhåll och reparationer vilket trots ökade intäkter gett ett något lägre driftsresultat.

En ny Vd och koncernchef är utsedd

Ett nytt kapitel står för dörren när Stefan Dahlbo vid årsskiftet tillträder rollen som ny Vd och koncernchef. Han övertar då den roll jag haft under bolagets och koncernens tre första år. Hans breda fastighetserfarenhet och hans bevisade förmåga att leda tillväxtarbete och skapa värden för aktieägare och andra intressenter hos tidigare arbetsgivare ger honom goda förutsättningar att bli framgångsrik i sin roll även i denna koncern. Jag hälsar honom välkommen och önskar honom lycka till med uppgiften. Det har för mig varit en intensiv, lärorik och rolig resa att

vara med och bygga upp detta bolag från grunden till det noterade bolag det är idag, något jag är stolt över att ha åstadkommit. Jag har trivts mycket bra med mitt uppdrag men tiden är nu inne att lämna stafettpippen vidare till Stefan som med sin stora erfarenhet och ny energi kan ta över och leda koncernen vidare in i nästa utvecklingsfas. Jag själv kommer vid årsskiftet att övergå till annan verksamhet utanför koncernen.

Med vänliga hälsningar

Mattias Tegefjord

Verkställande direktör och koncernchef



Gångvägen till Fogdebacken och Domarebacken i morgonsolen

Finansiell information - koncernen

Ekonomisk utveckling

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) om inte annat uttryckligen anges. Med perioden avses i det följande 1 januari till 30 september 2016.

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

Koncernens rörelsesegment utgörs av fastighetsförvaltning, konsultverksamhet och nybyggnation.



Nyponros på Albyberget.

Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 138,9 mkr (103,7) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 76,8 mkr (75,6) och segment konsultverksamhet med 62,2 mkr (28,1). Den lägre jämförelsesiffran beror på att konsultverksamheten förvärvades våren 2015.

Övriga intäkter uppgick netto till 1,3 mkr (0,0) och utgjordes av bidrag för renhållning av intilliggande markområde och av aktiverad arbetskostnad för pågående renoverings- och nybyggnationsprojekt.

Fastighetsverksamheten har påverkats omsättningsmässigt positivt av indexrelaterad höjning av hyror som inkom andra kvartalet 2016 samt av att hyror för olika typer av parkeringsplatser har kunnat höjas successivt under 2016.

Omsättningen har påverkats negativt av försäljning per 30 maj 2016 av bostadsfastigheten Tingsvägen 1-3.

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

Efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser har varit och är god.

Koncernen – rapport över resultat och totalresultat

KONCERNEN				
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
(alla belopp i tkr)	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30
Rörelsens intäkter och direkta kostnader				
<u>Fastighetsverksamhet</u>				
Nettoomsättning	25 284	25 277	76 764	75 584
Fastighetskostnader	-9 122	-8 839	-30 698	-29 094
Driftsnetto	16 162	16 438	46 066	46 490
Överskottsgrad, %	63,9%	65,0%	60,0%	61,5%
<u>Konsultverksamhet</u>				
Nettoomsättning	18 558	16 537	62 156	28 075
Konsultverksamhetskostnader	-12 419	-12 723	-41 105	-19 023
Konsultnetto	6 139	3 814	21 050	9 052
Bruttomarginal, %	33,1%	23,1%	33,9%	32,2%
Bruttoresultat	22 301	20 251	67 116	55 542
Övriga intäkter, netto	653	0	1 304	0
Central administration och utveckling	-10 384	-5 190	-32 723	-17 865
Förvävsrelaterade kostnader	0	-1 321	0	-1 321
Rörelseresultat	12 570	13 741	35 697	36 357
Resultat från värdeförändringar				
Realiserad värdeförändring såld förvaltningsfastighet	2 340	0	22 190	0
Återförd orealiserad värdeförändring såld förvaltningsfastighet	-2 343	0	-10 412	0
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-31	-5	-319	-75
	-34	-5	11 458	-75
Resultat från finansiella poster				
Resultat från finansiella placeringar	0	0	26	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8	14	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 765	-5 823	-16 360	-18 249
Engångskostnad förtida lösen av obligationslån	0	0	-12 618	0
Periodiserad kostnad för nyupplåning	-627	-719	-1 974	-2 156
	-5 386	-6 533	-30 913	-20 378
Resultat efter finansiella poster	7 150	7 203	16 243	15 904
Redovisad skatt	-1 278	-1 508	74	-3 504
Periodens resultat	5 872	5 696	16 317	12 400
- Varav tillfaller moderföretagets aktieägare	6 059	5 862	15 904	12 463
- Varav tillfaller innehav utan bestämmande inflytande	-188	-166	413	-63
Periodens totalresultat	5 872	5 696	16 317	12 400
Resultat per aktie, kr	0,86	0,84	2,27	1,78
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st	7 005	7 003	7 005	7 003
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st	7 005	7 003	7 004	7 001

Rörelsens kostnader

Direkta kostnader i fastighetsverksamheten uppgick till 30,7 mkr (29,1). Fördelning av kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. Effektuering av plan för långsiktigt underhåll av bostäder och gemensamma utrymmen har inneburit att kostnader för reparationer och underhåll ökat, vi ser även ökade kostnader för uppvärmning i förhållande till motsvarande period föregående år. Personalkostnader har ökat då högre andel av kostnad för administrativ personal har fördelats till fastighetsdriften.

Fastighetskostnader, mkr	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Materialkostnad & Förvaltningstjänster	4,1	3,8	5,1	4,9
Media - el, värme, vatten etc.	14,9	14,4	20,3	20,5
Reparation & Underhåll	5,2	4,9	7,1	5,6
Fastighetskatt & Försäkring	2,1	2,0	2,7	2,5
Övriga fastighetskostnader	0,9	0,8	1,2	1,1
Personal fastighetskötsel	3,1	2,9	4,3	2,8
Avskrivningar	0,3	0,3	0,4	0,4
Totalt	30,7	29,1	41,1	37,7

Direkta kostnader i konsultverksamheten var för perioden 41,1 mkr (19,0) och innefattar kostnader för underkonsulter, egna anställda konsulter och konsultledning samt övriga direkta kostnader för utförande av erhållna uppdrag. Fördelning av konsultkostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. För 2015 omfattar konsoliderade jämförelsevärden perioden 15 maj – 30 september.

Konsultverksamhetskostnader, mkr	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Underkonsultkostnader	21,6	8,9	12,4	
Egen konsultpersonal inkl. konsultledning	16,2	8,3	10,9	
Annonskostnader	1,7	1,1	1,5	
Material och övriga direkta kostnader	1,6	0,7	1,4	
Totalt	41,1	19,0	26,1	E/T

Kostnader för central administration och utveckling uppgick för perioden till 32,7 mkr (17,9) och omfattar personal- och andra kostnader som inte står i direkt förhållande till intäkternas förvärvande. Fördelning av centrala kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan.

Central administration och utveckling	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Personalrelaterade kostnader	16,5	8,5	15,4	4,8
Administrativa omkostnader	5,5	1,8	4,5	1,8
Programvaror	0,7	0,8	0,9	0,6
Managementarvoden	1,2	0,9	1,5	1,2
Noteringskostnader	0,6	0,5	0,4	0,4
Övriga köpta tjänster	7,3	5,1	4,7	3,6
Avskrivningar	0,9	0,4	0,8	0,2
Totalt	32,7	17,9	28,2	12,6

Av kostnaderna var 9,9 mkr (8,5) hänförliga till fastighetsförvaltningen, 17,2 mkr (7,6) hänförliga till konsultverksamheten och 1,1 mkr (E/T) hänförliga till nybyggnation. Övriga kostnader 4,5 mkr (1,8) avsåg central förvaltning samt avskrivningar på förvävsrelaterade tillgångar i konsultverksamheten.

Bruttoresultat

Verksamhetens bruttoresultat blev 67,1 mkr (55,5) varav fastighetsförvaltningen står för 46,1 mkr (46,5), konsultverksamheten för 21,2 mkr (9,0) och koncerngemensamt för -0,2 mkr (0,0).

Bruttomarginalen blev 48,3 procent (53,6). De två verksamhetssegmenten har betydande skillnad i bruttomarginal vilket förklarar periodens utveckling. Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen var 60,0 procent (61,5) och bruttomarginal i konsultverksamheten var 33,9 procent (32,2).

Ökade kostnader för uppvärmning samt underhåll och reparationer innebar trots ökade intäkter ett något lägre driftsresultat för fastighetsförvaltningen.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick för perioden till 35,7 mkr (36,4). Fördelning av rörelseresultatet på koncernens verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

Rörelseresultat fördelat på segment, mkr	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastighetsförvaltning	36,4	38,0	48,1	49,1
Nybyggnation	0,0	-	-	-
Konsultverksamhet	3,9	1,5	2,5	-
Jämförelsestörande poster	-	-1,3	-1,3	-
Avskrivningar på förvärvsvärden	-0,4	-	-0,3	-
Koncerngemensamt, övrigt	-4,3	-1,8	-2,3	-1,4
Koncernen	35,7	36,4	46,6	47,7

Värdeförändringar

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har ett utgående bokfört värde om 1 165,7 mkr (1 185,0). Bokfört värde understiger med 19,3 mkr värdering utförd per årsskiftet 2015/2016 av extern auktoriserad värderingsman Savills Sweden AB. Minskning i bokfört värde förklaras av de under perioden avstyckade och sålda fastigheterna Tingsvägen 1-3 samt markområdet Titania.

Försäljningen av fastigheten Tingsvägen 1-3 innebar att en realiserad värdestegring under innehavstiden om 19,9 mkr kunde tillföras koncernen. Försäljningen innebar även att tidigare intäktsförd orealiserad värdeförändring avseende fastigheten Albyberget 5 har fått återföras med -8,1 mkr (0,0). Försäljningen gav därmed ett resultatbidrag netto med 11,8 mkr (0,0).

Orealiserad värdeförändring uppkommer i övrigt vid ny marknadsvärdering av fastigheten vilket för närvarande görs vid årsskifte, förutsatt att inte företagsledningen under löpande år har anledning att anta en generell negativ marknadsvärdeförändring inom befintligt fastighetssegment.

För ytterligare information se även avsnitt Fastighetens marknadsvärde nedan.

Orealiserad värdeförändring på ingånget avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk på koncernens banklån, så kallat räntetak, blev -0,3 mkr (-0,1). Räntetakets bokförda värde vid periodens utgång är 0,0 mkr (0,3). Värdet kan inte bli negativt och kommer också att vara noll vid

tidpunkten för slutamortering av underliggande fastighetslån, vilket är november 2018. För ytterligare information se även avsnitt Finansiering nedan.

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

Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgick för perioden till -30,9 mkr (-20,4), varav räntenetto -16,4 mkr (-18,2). Fortsatt nedgång i korta marknadsräntor samt refinansiering av tidigare obligationslån förklarar förbättringen i räntenettet.

Vägd ränta på koncernens fastighetslån har för perioden varit 3,01 procent (3,70).

Förtida lösen av obligationslån innebar engångskostnader för perioden om -12,6 mkr (E/T) omfattande avtalad avgift för förtida lösen samt kostnad för direktnedskrivning av ej periodiserade utgifter för det lösta obligationslånet.

Inkomstskatt

Redovisad skatt för perioden var 0,1 mkr (-3,5) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -2,0 mkr (-2,0) och därutöver beräknad uppskjuten skatt på periodens orealiserade värdeförändringar samt på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande av skattemässigt tillåtna avskrivningar på byggnader. Uppskjuten skatt är beräknad till 2,1 mkr (-1,5) och avser huvudsakligen återförd uppskjuten skatteskuld på orealiserad värdeförändring avseende såld fastighet. Uppskjuten skatt påverkar inte koncernens aktuella kassaflöde.

Totalresultat

Periodens totalresultat var samma som periodens resultat och uppgick till 16,3 mkr (12,4).

Finansiell ställning

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 588,5 mkr (575,7), varav 3,4 mkr (2,9) tillfaller innehav utan bestämmande inflytande, som utgörs av externt ägarintresse i konsultverksamheten.

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 41,3 procent (41,7). Belåningsgrad i segment fastighetsförvaltning var vid samma tidpunkt 59,1 procent (54,5).

Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick till 505,3 mkr (521,1).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 166,4 mkr (113,4). Därtill har koncernen tillgängliga medel om 30 mkr (E/T) placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank.

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

Koncernen – rapport över finansiell ställning

KONCERNEN RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (alla belopp i tkr)	2016-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	26 431	25 735
Förvaltningsfastighet	1 165 720	1 185 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	8 155	5 370
Finansiella anläggningstillgångar	32 627	30 301
Uppskjuten skattefordran	2 294	1 620
Summa anläggningstillgångar	1 235 227	1 248 027
Omsättningstillgångar		
Hyses- och kundfordringar	13 998	10 563
Skattefordringar	1 950	2 566
Övriga kortfristiga rörelsefordringar	8 068	5 604
Likvida medel	166 386	113 380
Summa omsättningstillgångar	190 402	132 113
SUMMA TILLGÅNGAR	1 425 629	1 380 140
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	588 460	575 697
Långfristiga skulder		
Obligationslån	243 890	194 951
Skulder till kreditinstitut, långfr del	427 361	433 472
Skulder till övriga	3 081	2 973
Uppskjutna skatteskulder	107 590	108 993
Summa långfristiga skulder	781 922	740 389
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	18 465	24 420
Leverantörsskulder	14 739	13 080
Skatteskulder	2 440	1 455
Övriga kortfristiga rörelseskulder	19 604	25 099
Summa kortfristiga skulder	55 248	64 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 425 629	1 380 140



Notariebacken på Albyberget.

Koncernens finansiella ställning fördelad på verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

Finansiell ställning fördelad på segment, mkr	Fastighetsförvaltning	Nybyggnation	Konsultverksamhet	Moderbolag och koncern	Koncern 2016-06-30
Goodwill	-	-	17,3	-	17,3
Övriga immateriella tillgångar	0,3	0,8	8,0	-	9,1
Materiella anläggningstillgångar	1 170,3	3,3	0,3	-	1 173,9
Finansiella anläggningstillgångar	3,6	-	0,3	31,0	34,9
Hyses-/kundfordringar	0,2	-	13,9	-0,1	14,0
Övriga rörelserelaterade fordringar	6,3	0,5	3,2	0,0	10,0
Likvida medel	109,8	0,2	3,3	53,1	166,4
Summa tillgångar	1 290,4	4,7	46,4	84,0	1 425,6
Eget kapital hänförligt till					
- koncernens ägare	481,7	0,2	8,1	95,0	585,1
- ägande utan bestämmande inflytande	-	-	3,4	-	3,4
Räntebärande lån, netto	680,6	-	12,2	-	692,8
Skuld koncernföretag	0,0	4,0	7,7	-11,7	0,0
Uppskjuten skatteskuld	104,9	-	2,7	-	107,6
Leverantörsskulder	8,1	0,1	6,4	0,1	14,7
Övriga rörelserelaterade skulder	15,1	0,5	5,9	0,6	22,0
Summa eget kapital och skulder	1 290,4	4,7	46,4	84,0	1 425,6
Invest. i materiella anläggningstillgångar	6,0	3,3	0,2	-	9,4

Under perioden har en riktad nyemission genomförts till moderbolagets verkställande direktör i enlighet med dennes delägarprogram. Nyemissionen har tillfört koncernen 157 tkr (155) i nytt eget kapital. Utdelning har lämnats till moderbolagets aktieägare med -3,7 mkr (0,0). Därutöver har eget kapital ökat med periodens totalresultat.

Koncernen – rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30
(alla belopp i tkr)				
Ingående eget kapital - moderföretagets ägare	579 071	444 609	572 780	437 853
Inbetald nyemission	0	0	157	155
Utdelning till moderföretagets ägare	-	-	-3 711	-
Periodens totalresultat	6 005	5 862	15 849	12 463
Utgående eget kapital - moderföretagets ägare	585 076	450 471	585 075	450 471
Ingående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	3 517	3 059	2 917	-
Annat tillskjutet kapital	-	-	-	2 956
Periodens totalresultat	-133	-166	467	-63
Utgående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	3 384	2 893	3 384	2 893
Utgående totalt eget kapital	588 460	453 364	588 460	453 364

Fastighetens marknadsvärde

Enligt utförd värdering av extern auktoriserad värderare Savills Sweden AB hade fastigheten per 31 december 2015 ett bedömt marknadsvärde om 1 185 mkr, varav byggrätter 75 mkr. Vid föregående värdering per 31 december 2014 bedömde Savills fastighetens marknadsvärde till 1 020 mkr, varav byggrätter 40 mkr. Fastigheten var vid dessa tillfällen oförändrad.

Värdeökningen mellan årsskiftena berodde huvudsakligen på sänkt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter och ökat marknadsvärde för byggrätter på fastigheten. Därutöver hade ett ökat antal byggrätter identifierats vid den senare värderingen.

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

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas och diskonteras under en femårig kalkylperiod och med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Marknadsvärdet bedöms bland annat utifrån ett antagande om marknadsmässigt avkastningskrav så kallad yield. I Savills värdering per 31 december 2015 är denna yield bestämd till 4,61 procent (5,33). Vid ett förändrat antagande angående nivå på yield med +/- 0,25 procentenheter påverkar detta allt annat lika beräknat marknadsvärde med -40 mkr/+50 mkr.

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

För perioden har fastigheten internvärderats. Oförändrade avkastningskrav jämfört med årsskiftet har använts. Marknadsvärdet har bedömts öka med 6 mkr till följd av de investeringar i fastigheten som gjorts under året. Samtidigt innebär slutförd avstyckning och försäljning av bostadsfastigheten Tingsvägen 1-3 respektive markområdet Titania, att årets beräknade ingående värde 25 mkr på denna del av fastigheten Albyberget 5 exkluderas från fastighetsvärdet. Redovisat fastighetsvärde på balansdagen blir därmed avrundat 1 166 mkr inkluderat byggrätter.

För ytterligare information om fastighetens senaste externvärdering hänvisas till AJA Holdings årsredovisning för år 2015. Ny värdering av fastigheten med extern värderingsman utförs enligt plan per kommande årsskifte.

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

Förvaltningsfastigheter, mkr	2016 jan-sep	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Bokfört värde vid årets början	1 185	1 020	731	706
Årets avslutade investeringar	6	9	10	
Årets pågående investeringar		3		
Koncernmässigt värde av sålda fastigheter	-25			
Årets orealiserade värdeförändring	0	153	279	25
Bokfört värde vid årets slut	1 166	1 185	1 020	731

Investeringar

Investeringar i koncernens fastighet för underhåll och kvalitetshöjning av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgick för perioden till 5,7 mkr (7,5). Investeringar i pågående nybyggnadsprojekt var 3,3 mkr (0,0). Investeringar i övriga inventarier för verksamheten uppgick till 0,4 mkr (0,5).

Finansiering

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

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

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

Obligationslånet ersätter tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr som löpte med 8 procents ränta och med löptid till november 2018. Förtidslösen har skett enligt avtalade villkor. Se även avsnitt Finansiella poster för effekter på periodens resultat.

AJA Fastighets har inga egna tillgångar av betydelse förutom ägande av samtliga aktier i Mitt Alby.

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

Utestående banklån vid utgången av perioden är 439,4 mkr (446,4) till en genomsnittlig ränta för perioden om 1,41 procent (1,79). Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

Mitt Alby har ingått avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk, så kallat räntetak, kopplat till och med samma löptid som banklånet. Räntetakets 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.

Vägd snittränta under perioden var för fastighetslånen 3,01 procent (3,70). Utgående ränta perioden var för banklånet 1,27 procent och för obligationen 4,65 procent vilket ger 2,50 procent i vägd ränta.

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

För Fasticon Kompetens AB som förvärvades under föregående år har köpeskillingen utöver egna medel finansierats genom upptagande av kortfristigt banklån, där återstående skuld vid periodslut uppgick till 5,4 mkr (15,1). Därutöver finansieras konsultverksamheten av en factoringkredit om 3,8 mkr (0,0) och ett långfristigt aktieägarlån om 2,9 mkr (2,9). Banklån och factoringkredit har rörlig ränta som under perioden uppgått till 2,32 procent. Ägarlånet löper med fast ränta fem procent som ackumuleras till lånebalansen.

Certified Adviser för AJA Holding är Avanza Bank AB.

Kassaflöde

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var för perioden 11,9 mkr (22,0). Det försämrade utfallet är delvis kopplat till ökade kundfordringar i konsultverksamheten, därutöver har vi säsongrelaterade förändringar för övriga rörelseskulder, exempelvis semesterskuld förändring i både konsultverksamheten och fastighetsverksamheten.

Investeringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 22,4 mkr (-36,8). Nettoinflöde från fastighetsförsäljningarna var 34,4 mkr (0,0) Egna löpande investeringar uppgick till -9,4 mkr (-8,0), varav förvaltningsfastigheter -5,7 mkr (-7,5) och pågående nybyggnadsprojekt -3,3 mkr (0,0). Förvärv av två bostadsrätter i den avyttrade fastigheten Tingsvägen 1-3 gav ett utflöde om -2,6 mkr (0,0).

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 18,7 mkr (8,9) fördelat på ökad upplåning netto med 50,0 mkr (19,7), amortering av banklån med -12,9 mkr (-7,8), utdelning till moderföretagets aktieägare om -3,7 mkr (0,0) samt betalda utgifter med anledning av nytt obligationslån om -14,8 mkr (0,0).

Sammantaget blev periodens kassaflöde ett inflöde om 53,0 mkr (-5,9).



Tingsvägen en vintermorgon.

Koncernen – rapport över kassaflöden

KONCERNEN				
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (INDIREKT METOD)	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
(alla belopp i tkr)	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	7 150	7 203	16 243	15 904
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:				
Realisationsresultat och värdeförändringar	2 374	5	-9 118	75
Ej betald räntekostnad	36	0	108	0
Jämförelsestörande kostnad förtida lösen obligationslån	-1 056	0	11 562	0
Av- och nedskrivningar och övriga poster	1 057	999	3 195	2 838
Summa återlagda poster	2 411	1 004	5 747	2 913
Betald inkomstskatt	-51	286	-402	485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 510	8 493	21 588	19 301
Förändring i verksamhetens rörelsekapital				
Ökning (-) av hyres- och kundfordringar	3 468	2 220	-3 435	-1 126
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar	-1 949	-452	-2 464	-328
Ökning (+) av leverantörsskulder	-613	1 789	1 633	1 355
Ökning (+) av övriga rörelseskulder	-4 176	-2 348	-5 469	2 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-3 270	1 210	-9 734	2 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 240	9 702	11 853	22 038
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	0	0	0	-34 527
Likvida medel i förvärvade/sålda dotterföretag	0	0	0	5 720
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	34 440	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 732	-3 239	-5 722	-7 499
Investeringar i pågående projekt för nybyggnation	-541	0	-3 261	0
Investeringar i övriga inventarier	-61	-9	-410	-493
Förvärv av övriga finansiella tillgångar	0	0	-2 620	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 334	-3 248	22 427	-36 799
Finansieringsverksamheten				
Inbetald nyemission	0	0	157	155
Inbetalt kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	2 956
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-3 711	0
Nyupptagna lån	0	0	250 000	19 701
Amortering av lån	-3 916	-3 166	-212 931	-7 816
Betald utgift för nyupplåning	0	0	-14 789	0
Betald utgift för kapitalanskaffning	0	0	0	-6 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 916	-3 166	18 726	8 906
Periodens kassaflöde	-10	3 289	53 006	-5 855
Likvida medel vid periodens början	166 396	136 181	113 380	145 325
Likvida medel vid periodens slut	166 386	139 470	166 386	139 470

Förvärv

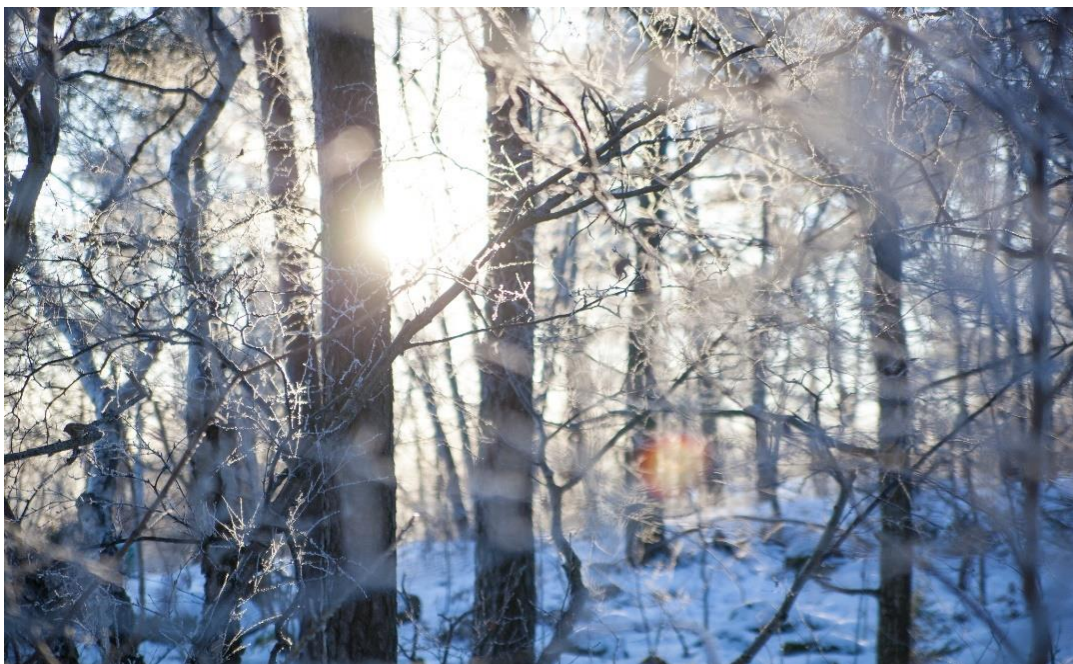
Koncernens fokus är att äga, förvalta och utveckla fastigheter byggda under miljonprogrammet. Fastighetsportföljen utgörs idag av fastigheten på Albyberget, men nya förvärvsmöjligheter analyseras löpande.

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

Försäljningar

Mitt Alby ingick den 26 februari 2016 ett avtal om att sälja en del av fastigheten på Albyberget i södra Stockholm till Titania Fastighetsholding AB (nedan kallat Titania). Denna del av fastigheten utgörs av en mindre yta obebyggd mark och köpeskillingen uppgår till 2,66 Mkr. Bakgrunden till affären är att Titania med hjälp av denna markyta om 233 kvm kan utöka sin byggrätt för planerad byggnad med 700 kvm BTA. Affären slutfördes under tredje kvartalet.

Efter att Mitt Alby framgångsrikt slutfört ombildningen av en huskropp med 27 lägenheter i till bostadsrätter har ett arbete inletts för att undersöka intresset bland de boende för att genomföra en ombildning till. Som tidigare har kommunicerats har Mitt Alby satt ett tak gällande ombildningar som innebär att som mest tio procent av beståndet på Albyberget kan komma att ombildas. Den första ombildningen motsvarade ungefär två procent av beståndet så åtta procent av ursprungligt bestånd, eller ca 100 lägenheter, kan komma att ombildas om intresset visar sig vara stort nog bland de boende.



Skogen på Albyberget

Finansiell information - 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 -2,8 mkr (-1,6).

Moderbolaget finansieras med eget kapital.

Vid periodens utgång utgjorde likvida medel 53,1 mkr (64,0). I likvida medel inkluderas ej likvida tillgångar placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank med 30,0 mkr (30,0).

Under perioden har en riktad nyemission, som tillfört moderbolaget 157 tkr (155) i nytt kapital, genomförts till verkställande direktör i moderbolaget i enlighet med dennes delägarprogram.

Utdelning har lämnats till moderbolagets aktieägare med 3,7 mkr (0,0). Därutöver har eget kapital förändrats med periodens totalresultat. Eget kapital uppgick på balansdagen till 191,1 mkr (196,8).

Moderbolaget – resultaträkning

MODERBOLAGET				
RAPPORT ÖVER RESULTAT	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
(alla belopp i tkr)	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30
Rörelsens intäkter och direkta kostnader				
Nettoomsättning	0	0	0	0
Central administration och utveckling	-1 080	-608	-3 302	-1 818
Rörelseresultat	-894	-608	-3 116	-1 818
	0	0	0	0
Resultat från finansiella poster				
Resultat från finansiella placeringar	0	0	26	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	105	86	278	171
	105	86	303	173
Resultat efter finansiella poster	-789	-522	-2 813	-1 645
Redovisad skatt	215	103	661	350
Periodens resultat	-574	-419	-2 152	-1 295

Moderbolaget – balansräkning

MODERBOLAGET		
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (alla belopp i tkr)	2016-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	125 844	125 569
Långfristig fordran på koncernföretag	7 396	7 136
Uppskjuten skattefordran	1 010	349
Summa anläggningstillgångar	134 251	133 053
Omsättningstillgångar		
Kortfristig fordran på koncernföretag	3 967	8 000
Övriga kortfristiga rörelsefordringar	491	102
Likvida medel	53 118	63 983
Summa omsättningstillgångar	57 576	72 085
SUMMA TILLGÅNGAR	191 827	205 139
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	191 056	196 762
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	188	218
Kortfristig skuld till koncernföretag	0	8 000
Övriga kortfristiga rörelseskulder	583	158
Summa kortfristiga skulder	771	8 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	191 827	205 139

Moderbolaget - förändring i eget kapital

MODERBOLAGET				
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (alla belopp i tkr)	2016-07-01 2016-09-30	2015-07-01 2015-09-30	2016-01-01 2016-09-30	2015-01-01 2015-09-30
Ingående eget kapital	191 630	191 276	196 762	191 997
Inbetald nyemission	0	0	157	155
Utdelning till moderföretagets ägare	-	-	-3 711	-
Periodens totalresultat	-574	-419	-2 152	-1 295
Utgående eget kapital	191 056	190 857	191 056	190 857

Moderbolaget - kassaflöde

MODERBOLAGET				
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (INDIREKT METOD)	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-01
(alla belopp i tkr)	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat efter finansnetto	-789	-522	-2 813	-1 645
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:				
Realisationsresultat och värdeförändringar	0	0	0	0
Ej betald räntekostnad	-105	-86	-278	-86
Summa återlagda poster	-105	-86	-303	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-894	-608	-3 116	-1 732
<i>Förändring i verksamhetens rörelsekapital</i>				
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar	-107	6	-388	-32
Ökning (+) av leverantörsskulder	-230	416	-31	346
Ökning (+) av övriga rörelseskulder	-45	-1	226	-569
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-381	421	-193	-255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 275	-187	-3 310	-1 987
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av dotterföretag	0	0	-50	-7 094
Utlåning till koncernföretag	0	0	-3 950	-6 963
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-4 000	-14 057
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Inbetald nyemission	0	0	157	155
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-3 711	0
Betald utgift för kapitalanskaffning	0	0	0	-6 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	-3 555	-5 935
Periodens kassaflöde	-1 275	-187	-10 865	-21 979
Likvida medel vid periodens början	54 393	95 033	63 983	116 825
Likvida medel vid periodens slut	53 118	94 846	53 118	94 846



Rådmansbacken på Albyberget.

Aktien och aktieägare

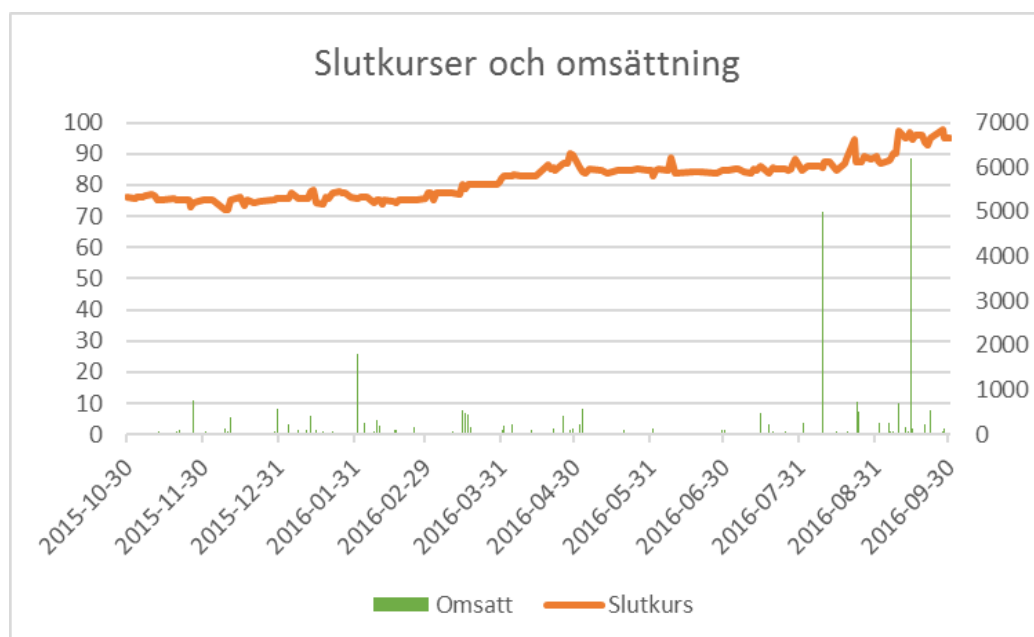
AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014. Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 1,401 mkr, fördelat på 7 004 739 aktier, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B berättigar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

Aktiens utveckling och omsättning

Aktien har under perioden haft en positiv utveckling från 75,75 kronor till 95 kronor, en uppgång med drygt 25 procent. OMXSPI-index har under motsvarande period haft en uppgång med 5,9 procent.

Under perioden har 309 422 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 2 164 stycken per handelsdag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 6,5 procent.

Slutkursen den 30 september 2016 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om 665,4 mkr beräknat på 7 004 739 utestående aktier.



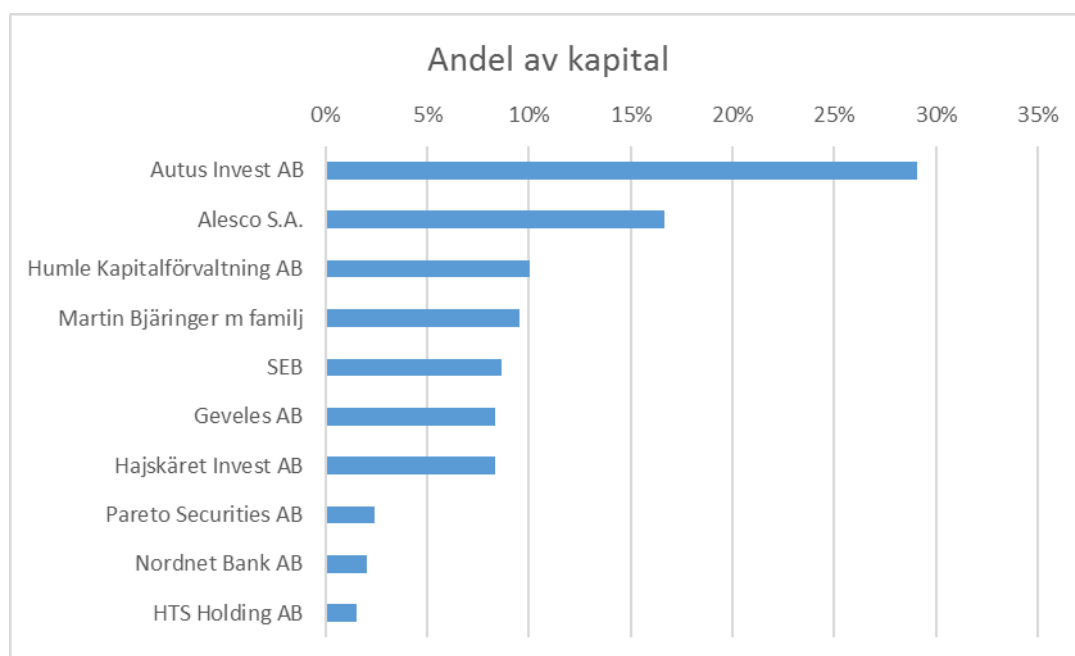
Slutkurser (vänster) och omsättning (antal aktier) per handelsdag (höger) för AJA Holdings B-aktie, vid Nasdaq First North rullande tolv månader till och med periodens slut.

Aktieägare

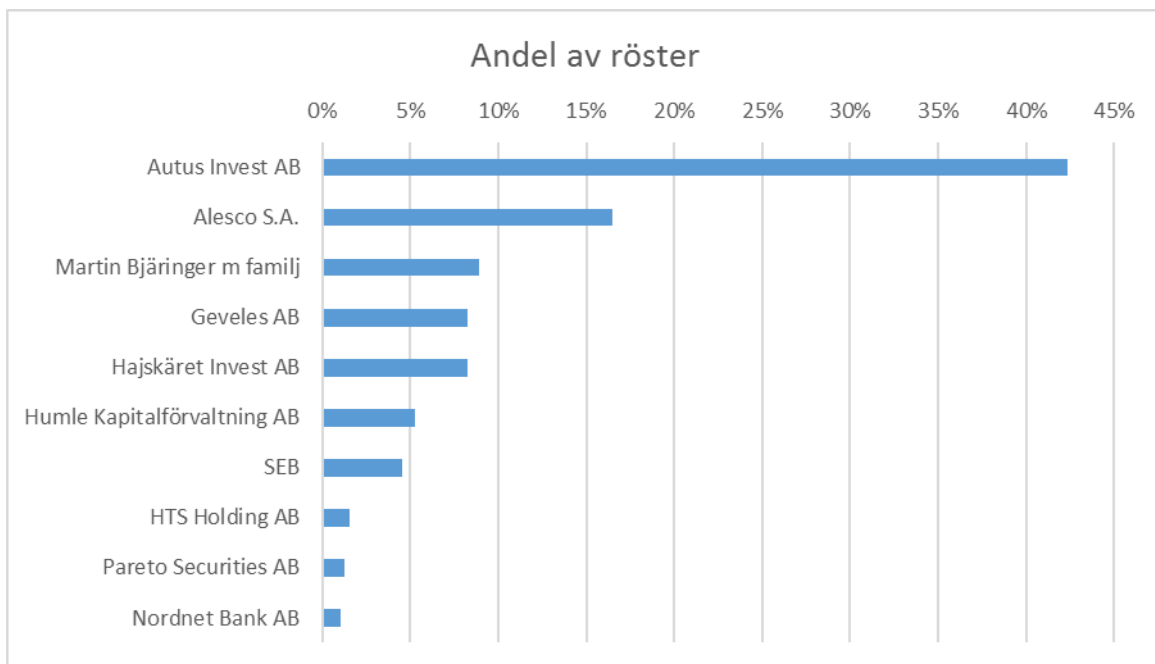
AJA Holding hade vid periodens slut 265 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar.

Aktieägare 2016-09-30	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	29,06%	42,36%
Alesco S.A.	114 722	1 050 923	1 165 645	16,64%	16,52%
Martin Bjäringer m familj	57 361	612 395	669 756	9,56%	8,91%
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	702 009	702 009	10,02%	5,28%
SEB	0	604 815	604 815	8,63%	4,55%
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53%	1,53%
Avanza Bank AB	0	77 318	77 318	1,10%	0,58%
Pareto Securities AB	0	167 413	167 413	2,39%	1,26%
Summa tio största aktieägare	697 560	5 997 863	6 695 423	95,58%	97,51%
Summa övriga ägare	2 443	306 873	309 316	4,42%	2,49%
Totalt antal aktier	700 003	6 304 736	7 004 739	100,0%	100,0%

De största aktieägarnas andel av kapital, per 2016-09-30:



De största aktieägarnas andel av röster, per 2016-09-30:



Detalj på dörren till en kvarterslokal på Albyberget.

Övriga upplysningar

Organisation och medarbetare

Beräknat som heltider var 70 personer (57) anställda i koncernen vid periodens utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 14 personer (10). Av dessa var 7 kvinnor (7) och 7 män (3). I konsultverksamheten var vid periodens slut 56 personer (47) anställda, varav 34 kvinnor (27) och 22 män (20). I moderbolaget var 1 person (1) anställd. Jämförelsetal balansdagen 31 december 2015.

Bolagsstyrning

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

Koncernens kapitalförvaltning

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

För perioden bedöms AJA Holdings risksituation som oförändrad. För analys och diskussion av verksamhetens risksituation hänvisas till AJA Holdings årsredovisning för år 2015.

Transaktioner med närstående

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

Redovisningsprinciper

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

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 2015 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2016. Sådana har dock inte haft någon påverkan på redovisningen.

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

Koncernens fastighet är värderad till nivå 3 i IFRS 13 verkligt värdehierarki. Bestämmande av fastighetens marknadsvärde av extern auktoriserad värderingsman sker för närvarande vid varje årsskifte. För perioden har intern värdering gjorts av förvaltningsfastighetens marknadsvärde.

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 som ännu ej resultatförts nettoredovisats mot räntebärande skulder i balansräkningen.

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

För detaljerad upplysning om tillämpade redovisningsprinciper hänvisas till årsredovisning 2015 för AJA Holding.

Granskning

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

Kalendarium

Bokslutskommuniké för 2016 publiceras den 15 februari 2017.

Årsredovisning för 2016 publiceras den 31 mars 2017.

Delårsrapport för januari 2017 – mars 2017 publiceras den 15 maj 2017.

Finansiella rapporter publiceras på www.andersjahlstrom.se/holding

Denna information är sådan som Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) kan vara skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lag om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 16 november 2016, kl 07:00.

Botkyrka den 16 november 2016

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)



Mattias Tegefjord
Verkställande direktör och koncernchef

Nyckeltal - koncernen

	Definition	2016 jan - sep	2016 årsvärde	2015 jan - sep	2015 jan - dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar area, kvm	1.	105 069	checka kvm	106 741	107 231
Hysesvärde per kvm, kr	2.	718	958	712	949
Fastighetskostnader per kvm, kr	3.	267	356	250	355
Fastighetsvärde per kvm, kr	4.	10 403		9 251	10 351
Direktavkastning, %	5.	4,3	5,8	4,7	5,4
Överskottsgrad, %	6.	60,0		61,5	59,4
Förvaltningsmarginal, %	7.	47,4		50,3	47,5
Konsultrelaterade nyckeltal					
Konsultmarginal, %	8.	33,8		32,2	32,3
Rörelsemarginal, %	9.	5,9		5,3	5,5
Finansiella nyckeltal					
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	10.	11 853		22 038	32 814
Investeringar i fastigheter, tkr		5 722		7 499	11 168
Räntebärande nettoskuld, tkr	11.	505 285		528 116	521 139
Årsränta banklån fastigheter, %	12.	1,41		1,79	1,73
Årsränta obligationslån, %	12.	6,11		8,00	8,00
Vägd årsränta fastighetslån, %	13.	3,01		3,70	3,66
Vägd årsränta övriga lån, %		2,79		2,87	3,09
Vägd årsränta samtliga lån, %		3,00		3,70	3,65
Räntetäckningsgrad, ggr	14.	2,24		2,03	1,96
Skuldsättningsgrad, ggr	15.	1,18		1,44	1,15
Belåningsgrad fastighet, %	16.	59,1		63,1	54,5
Synlig soliditet, %	17.	41,3		37,2	41,7
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	18.	2,27	3,0	1,78	19,25
Fritt kassaflöde, kr	19.	1,69	2,3	3,15	4,69
Eget kapital, kr	20.	83,53		64,33	81,79
Substansvärde, kr	21.	98,65		74,48	97,36
Börskurs per balansdagen, kr		95,00		73,00	75,75
Fastigheternas redovisade värde, kr	22.	166,42		146,73	169,22
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003		700 003	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 304 736		6 302 667	6 302 667
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	23.	7 003 819		7 000 920	7 001 647

Definitioner till nyckeltal

- Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/parkeringsplatser per balansdagen.
- Hysesintäkter exkluderat garage/parkeringsplatser före avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
- Fastighetskostnader exkluderat fastighetsskatt och avskrivningar i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
- Fastigheternas redovisade värde exkluderat byggrätter i förhållande till uthyrningsbar area per balansdagen.
- Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas redovisade värde per balansdagen exkluderat byggrätter.
- Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
- Rörelseresultat i fastighetsverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
- Konsultnetto i konsultverksamheten i relation till nettoomsättning i konsultverksamheten.
- Rörelseresultat i konsultverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i konsultverksamheten.
- Rörelseresultat minus betald skatt och betald 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.
- Banklånen respektive obligationslånen genomsnittliga räntesats i fastighetsverksamheten.
- 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.
- Fastigheternas redovisade värde i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
- Antal utestående stamaktier vid periodens början, uppräknat med aktiesplit som genomförts under perioden, justerat för aktier emitterade under perioden, viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.