

Delårsrapport 2016 kvartal 2

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



En soldränkt och färggrann fasad på ett av bostadshusen på Albyberget.

DELÅRSRAPPORT
JANUARI 2016 – JUNI 2016

Innehållsförteckning

| | |
|----|---|
| 3 | Koncernen i sammanfattning |
| 4 | Verksamheten |
| 8 | Kommentar från vd |
| 9 | Finansiell information |
| 10 | Koncernen - rapport över resultat och totalresultat |
| 14 | Koncernen - rapport över finansiell ställning |
| 15 | Koncernen - rapport över förändring i eget kapital |
| 16 | Fastighetens marknadsvärde |
| 17 | Finansiering |
| 18 | Kassaflöde och likvida medel |
| 20 | Koncernen - rapport över kassaflöden |
| 20 | Förvärv och försäljningar |
| 21 | Moderbolaget - resultaträkning |
| 22 | Moderbolaget - balansräkning |
| 22 | Moderbolaget - förändring i eget kapital |
| 23 | Moderbolaget - kassaflöde |
| 25 | Aktien och aktieägare |
| 28 | Övriga upplysningar |
| 29 | Kalendarium |
| 30 | Nyckeltal - koncernen |

Delårsrapport 2016 kvartal 2 för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Rapporten avser andra 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 perioden 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 halvåret 2016. Observera att jämförelsevärden motsvarande period föregående år för konsultverksamheten endast omfattar den konsoliderade perioden 15 maj - 30 juni 2015, eftersom konsultverksamheten tillträdde den 15 maj.

Koncernen i sammanfattning

1 januari – 30 juni

- Hyresintäkter 51,5 mkr (50,3)
- Konsultarvoden 43,6 mkr (11,5)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 57,6 procent (59,7)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 34,2 procent (45,4)
- Rörelseresultat 23,1 mkr (22,6)
- Såld avstyckad bostadsfastighet ger ett resultatbidrag med 11,8 mkr (E/T)
- Fastigheten värderas efter försäljningen inkluderat byggrätter till 1 166,3 mkr (1 185,0)
- Totalresultat 10,4 mkr (6,7)
- Fritt kassaflöde 5,6 mkr (12,3)
- Resultat per aktie 1,41 kr (0,94)

1 april – 30 juni

- Hyresintäkter 25,6 mkr (25,2)
- Konsultarvoden 23,7 mkr (11,5)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 63,9 procent (64,2)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 35,2 procent (45,4)
- Rörelseresultat 13,1 mkr (12,7)
- Såld avstyckad bostadsfastighet ger ett resultatbidrag med 11,8 mkr (E/T)
- Fastigheten värderas efter försäljningen inkluderat byggrätter till 1 166,3 mkr (1 185,0)
- Totalresultat 7,9 mkr (4,6)
- Fritt kassaflöde 2,3 mkr (7,1)
- Resultat per aktie 1,09 kr (0,64)

Väsentliga händelser under perioden

Vid årsstämman den 25 april 2016 fastställdes en utdelning om 0,53 kr per aktie av serie A och serie B för verksamhetsåret 2015. Alla ledamöter i styrelsen omvaldes och Mikael Ahlström kvarstod som styrelseordförande.

Dotterbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) har emitterat en ny företagsobligation om 250 mkr, med en ram om 500 mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år och har en löptid om fem år. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm. 200 mkr av emissionslikviden har använts till att förtidsinlösa tidigare utställda obligationslån om 200 mkr och resterande del kommer att användas till allmänna företagsändamål. I samband med emitteringen uppkom engångskostnader om ca 12,6 mkr med anledning av förtida lösen av tidigare obligationslån.

Mitt Alby AB har sålt en fastighet på Albyberget i södra Stockholm till en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsförening. Fastigheten heter Albyberget 9 med gatuadresserna Tingsvägen 1-3 och är en avstyckning från Mitt Albys fastighet Albyberget 5. Fastigheten omfattar totalt 2 162 kvadratmeter och består av 27 lägenheter och fyra mindre lagerutrymmen. Köpeskillingen uppgick till 35,5 Mkr och anslutningsgraden blev 81 procent. Försäljningen gav ett resultatbidrag om 11,8 mkr.

Mitt Alby har ingått avtal om att sälja 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. Affären slutförs under andra halvåret 2016 efter avslutad avstyckning alternativt fastighetsreglering.

Susanne Åhlén tillträdde under juni månad som ny vd för dotterbolaget Fasticon Kompetens AB. Hon kommer senast från en tjänst som etableringschef på Atrium Ljungberg. Tidigare vd för Fasticon Kompetens AB, Jonas Gustavsson övergick till att arbeta med affärsutveckling och som vd för koncernen Fasticon Kompetens Holding AB.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Fasticon Kompetens Holding AB startade ett nytt bolag för specialistbemanning inom samhällsbyggnadssektorn under juli månad. Det nya bolaget ska fokusera på att säkra kompetensförsörjning inom fastighetsdrift, installation, byggkompetenser samt inre och yttre skötsel. Rekryteringsprocess för vd till dotterbolaget har påbörjats, och ny vd beräknas tillträda under första halvåret 2017.

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 105 070 kvadratmeter innehållande 1 274 bostäder och 175 lokaler (varav 158 stycken mindre lagerutrymmen). För perioden var hyresvärdet uppräknat till årsvärde 964 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 22 409 kvadratmeter BTA (bruttoarea). En inventering av möjligheten att uppföra byggnader utanför befintlig detaljplan har påbörjats, och detta arbete fortsätter under hösten 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. Byggverksamheten kommer i framtiden att redovisas som ett eget segment.

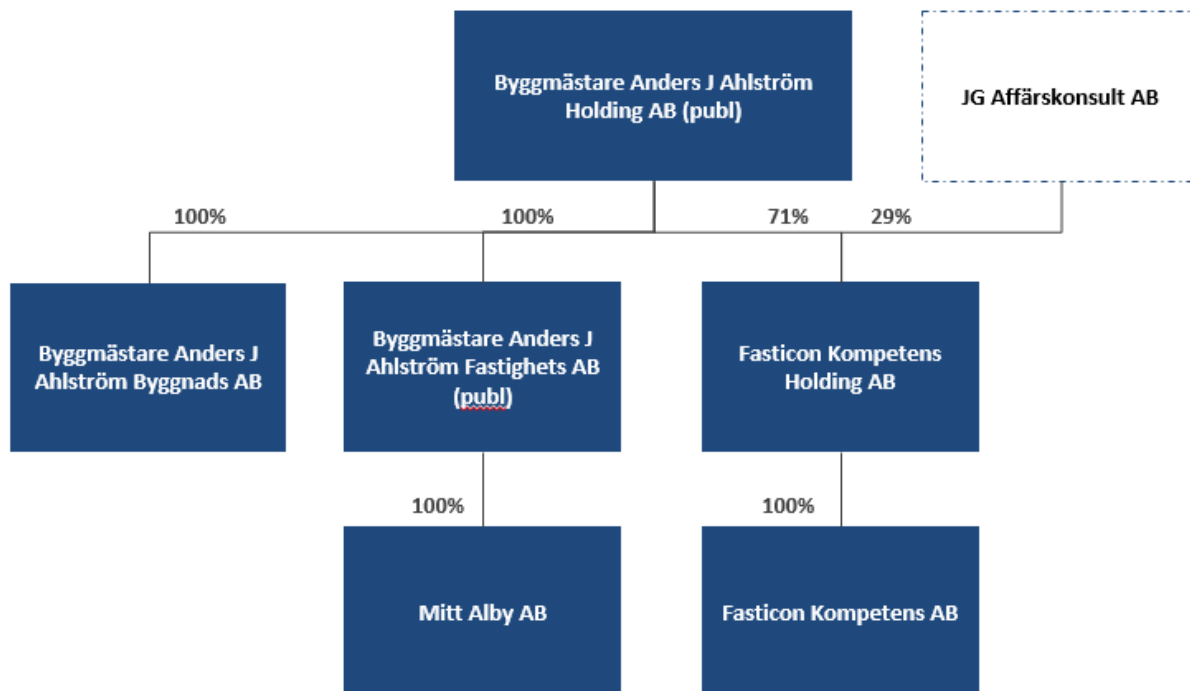
Konsultverksamheten

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 2016-06-30

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



Fasaddetaljer på ett bostadshus på Tingsvägen på Albyberget.

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 stamrening har inletts under perioden och relining av avloppsstammar kommer att genomföras i hela området de närmaste två åren. Vi renoverar även varmvattencirkulationen i fastigheterna med en metod som vi bedömer även kommer att kunna minska både vattenförbrukningen och värmekostnaden.

Under sommaren har de två första lägenhetsreningarna genomförts. Nu skall en förhandling kring hyressättningen av renoverade lägenheter genomföras med

Hyresgästföreningen innan rening av lägenheter kan sätta fart på allvar. Drygt 20 lägenheter är uthyrda på korttidsavtal och så snart vi har en prissättning klar kommer en rening av dessa att inledas.

Byggverksamheten

Under perioden har ett intensivt arbete pågått med att upprätta handlingar för att kunna söka ett bygglov för vårt allra första nybyggnadsprojekt. Målet är att sätta spaden i marken före årsskiftet. Detta första nya hus kommer att bli bostadsrätter.

Konsultverksamheten

Intäkterna för första halvåret låg i linje med förväntan och vi ser en orderingång för hösten i konsultverksamheten som planerligt ligger något högre än motsvarande period föregående år.

Intäkter

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

Konsultverksamheten bidrog för denna period med 32,1 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 första halvåret uppgick till 23,1 mkr (22,6), varav 4,0 mkr (0,7 mkr) kommer från konsultverksamheten. Såld avstyckad bostadsfastighet ger ett resultatbidrag med 11,8 mkr (E/T).

Med vänliga hälsningar

Mattias Tegefjord

Verkställande direktör och koncernchef

Finansiell information

Ekonomisk utveckling

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

Koncernens rörelsesegment utgörs av fastighetsförvaltning, konsultverksamhet och nybyggnation.



Tingsvägen på Albyberget.

Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 95,1 mkr (61,8) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 51,5 mkr (50,3) och segment konsultverksamhet med 43,6 mkr (11,5). Notera att konsultverksamheten förvärvades våren 2015 därav den låga jämförelsesiffran.

Övriga intäkter uppgick till 0,9 mkr (0,0) och utgjordes huvudsakligen av intäkter för renhållning av intilliggande markområde och av aktiverad arbetskostnad för pågående renoverings- och nybyggnationsprojekt.

Ökad omsättning i fastighetsverksamheten avser indexrelaterad höjning av hyror som inkom först andra kvartalet 2015 samt att hyror för olika typer av parkeringsplatser har kunnat höjas successivt under 2015.

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 | 2016-04-01 | 2015-04-01 | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
| (alla belopp i tkr) | 2016-06-30 | 2015-06-30 | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
| Rörelsens intäkter och direkta kostnader | | | | |
| <u>Fastighetsverksamhet</u> | | | | |
| Nettoomsättning | 25 635 | 25 177 | 51 480 | 50 307 |
| Fastighetskostnader | -9 245 | -9 010 | -21 840 | -20 254 |
| Driftsnetto | 16 390 | 16 167 | 29 640 | 30 053 |
| Överskottsgrad, % | 63,9% | 64,2% | 57,6% | 59,7% |
| <u>Konsultverksamhet</u> | | | | |
| Nettoomsättning | 23 741 | 11 538 | 43 598 | 11 538 |
| Konsultverksamhetskostnader | -15 379 | -6 300 | -28 687 | -6 300 |
| Konsultnetto | 8 362 | 5 238 | 14 911 | 5 238 |
| Bruttomarginal, % | 35,2% | 45,4% | 34,2% | 45,4% |
| Övriga intäkter | 655 | | 916 | |
| Bruttoresultat | 25 407 | 21 405 | 45 467 | 35 291 |
| Central administration och utveckling | -12 289 | -8 682 | -22 339 | -12 675 |
| Rörelseresultat | 13 118 | 12 723 | 23 128 | 22 616 |
| Resultat från värdeförändringar | | | | |
| Realiserad värdeförändring såld förvaltningsfastighet | 19 850 | - | 19 850 | - |
| Återförd orealiserad värdeförändring såld förvaltningsfastighet | -8 070 | - | -8 070 | - |
| Orealiserad värdeförändring finansiella instrument | -83 | - | -288 | -70 |
| | 11 697 | 0 | 11 492 | -70 |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Resultat från finansiella placeringar | 25 | - | 25 | - |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 | 9 | 7 | 19 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -5 789 | -6 170 | -11 595 | -12 427 |
| Engångskostnad förtida lösen av obligationslån | -12 618 | - | -12 618 | - |
| Periodiserad kostnad för nyupplåning | -627 | -719 | -1 346 | -1 438 |
| | -19 008 | -6 880 | -25 527 | -13 846 |
| Resultat efter finansiella poster | 5 807 | 5 843 | 9 093 | 8 700 |
| Redovisad skatt | 2 139 | -1 227 | 1 352 | -1 995 |
| Periodens resultat | 7 946 | 4 616 | 10 445 | 6 705 |
| - Varav tillfaller moderföretagets aktieägare | 7 642 | 4 512 | 9 845 | 6 601 |
| - Varav tillfaller innehav utan bestämmande inflytande | 304 | 104 | 600 | 104 |
| Periodens totalresultat | 7 946 | 4 616 | 10 445 | 6 705 |
| Resultat per aktie, kr | 1,09 | 0,64 | 1,41 | 0,94 |
| Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st | 7 005 | 7 003 | 7 005 | 7 003 |
| Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st | 7 004 | 7 002 | 7 003 | 7 001 |

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 21,8 mkr (20,3). Effektivisering av plan för långsiktigt underhåll av bostäder och gemensamma utrymmen har inneburit att kostnader för reparationer och underhåll ökat. Personalkostnader har ökat då högre andel av kostnad för administrativ personal har fördelats till fastighetsdriften. Fördelning av fastighetskostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan.

| Fastighetskostnader, mkr | 2016 jan-jun | 2015 jan-jun | 2015 jan-dec | 2014 jan-dec |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Materialkostnad & Förvaltningstjänster | 3,0 | 2,9 | 5,1 | 4,9 |
| Media - el, värme, vatten etc. | 11,1 | 10,7 | 20,3 | 20,5 |
| Reparation & Underhåll | 3,7 | 3,1 | 7,1 | 5,6 |
| Fastighetsskatt & Försäkring | 1,4 | 1,4 | 2,7 | 2,5 |
| Övriga fastighetskostnader | 0,4 | 0,4 | 1,2 | 1,1 |
| Personal fastighetsskötsel | 2,0 | 1,7 | 4,3 | 2,8 |
| Avskrivningar | 0,2 | 0,2 | 0,4 | 0,4 |
| Totalt | 21,8 | 20,3 | 41,1 | 37,7 |

Konsultkostnader för perioden var 28,7 mkr (6,3) 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 de konsoliderade jämförelsevärdena endast perioden 15 maj - 30 juni.

| Konsultverksamhetskostnader, mkr | 2016 jan-jun | 2015 jan-jun | 2015 jan-dec | 2014 jan-dec |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Underkonsultkostnader | 15,0 | 3,5 | 12,4 | |
| Egen konsultpersonal inkl. konsultledning | 11,4 | 2,1 | 10,9 | |
| Annonskostnader | 1,3 | 0,5 | 1,5 | |
| Material och övriga direkta kostnader | 1,0 | 0,3 | 1,4 | |
| Totalt | 28,7 | 6,3 | 26,1 | E/T |

Kostnader för central administration och utveckling uppgick för perioden till 22,3 mkr (12,7) 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-jun | 2015 jan-jun | 2015 jan-dec | 2014 jan-dec |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Personalrelaterade kostnader | 10,8 | 7,0 | 15,4 | 4,8 |
| Administrativa omkostnader | 4,4 | 1,8 | 4,5 | 1,8 |
| Programvaror | 0,4 | 0,5 | 0,9 | 0,6 |
| Managementarvoden | 0,8 | 0,6 | 1,5 | 1,2 |
| Noteringskostnader | 0,6 | 0,3 | 0,4 | 0,4 |
| Övriga köpta tjänster | 4,7 | 2,4 | 4,7 | 3,6 |
| Avskrivningar | 0,6 | 0,2 | 0,8 | 0,2 |
| Totalt | 22,3 | 12,7 | 28,2 | 12,6 |

Av kostnaderna var 7,5 mkr (6,9) hänförliga till fastighetsförvaltningen, 11,0 mkr (4,5) hänförliga till konsultverksamheten och 0,6 mkr (E/T) hänförliga till nybyggnation. Resterande kostnader, 3,2 mkr avsåg central förvaltning samt avskrivningar på förvärvsrelaterade tillgångar i konsultverksamheten.

Bruttoresultat

Verksamhetens bruttoresultat blev 45,5 mkr (35,3) varav fastighetsförvaltningen står för 30,0 mkr (30,1) och konsultverksamheten för 15,0 mkr (5,2).

Bruttomarginalen blev 34,6 procent (45,4). De två verksamhetssegmenten har betydande skillnad i bruttomarginal vilket förklarar periodens utveckling. Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen var 57,6 procent (59,7) och bruttomarginal i konsultverksamheten var 34,2 procent (45,4).

Ökade kostnader för underhåll och reparationer samt fördelade personalkostnader enligt ovan innebar trots ökade intäkter ett något lägre driftsresultat för fastighetsförvaltningen.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick för perioden till 23,1 mkr (22,6). Fördelning av rörelseresultatet på koncernens verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

| Rörelseresultat fördelat på segment, mkr | 2016 jan-jun | 2015 jan-jun | 2015 jan-dec | 2014 jan-dec |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Fastighetsförvaltning | 22,5 | 23,1 | 48,1 | 49,1 |
| Nybyggnation | 0,0 | - | - | - |
| Konsultverksamhet | 3,9 | 0,7 | 2,5 | - |
| Jämförelsestörande poster | - | - | -1,3 | - |
| Avskrivningar på förvärvsvärden | -0,2 | - | -0,3 | - |
| Koncerngemensamt, övrigt | -3,0 | -1,2 | -2,3 | -1,4 |
| Koncernen | 23,1 | 22,6 | 46,6 | 47,7 |

Värdeförändringar

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har för perioden ett utgående bokfört värde om 1 166,3 mkr (1 185,0). Värdet understiger med 18,7 mkr värdering utförd per årsskiftet 2015/2016 av extern auktoriserad värderingsman Savills Sweden AB. Den negativa värdeförändringen förklaras i sin helhet av beräknat koncernmässiga värde på den under perioden avstyckade och sålda bostadsfastigheten Tingsvägen 1-3. För ytterligare information se även Fastighetens marknadsvärde under avsnitt Finansiell ställning och kassaflöde nedan.

Försäljningen av fastigheten Tingsvägen 1-3 innebar att en realiserad värdestegring om 19,9 mkr kunde tillföras koncernen. Försäljning av fastigheten innebar att beräknad tidigare intäktsförd orealiserad värdeförändring avseende denna har återförts 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 marknadsvärdeförändring inom befintligt fastighetssegment.

Orealiserad värdeförändring på ingånget avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk på koncernens banklån, så kallat räntetak, blev -0,3 mkr (-0,1). Derivatets värde kan inte bli negativt och kommer att vara noll vid tidpunkt 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 -25,5 mkr (-6,9), varav räntenettot blev -11,6 mkr (-12,4). Framförallt nedgång i korta marknadsräntor men även amorteringar av koncernens banklån förklarar förbättringen i räntenettot.

Snittränta på låneportföljen har för perioden varit 3,17 procent (3,76).

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 1,4 mkr (-2,0) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -0,8 mkr (-0,4) 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 (-1,6) och avser huvudsakligen återtagen uppskjuten skatteskuld på såld fastighet. Uppskjuten skatt påverkar inte koncernens aktuella kassaflöde.

Totalresultat

Periodens totalresultat var samma som periodens resultat och uppgick till 10,4 mkr (6,7).

Finansiell ställning

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 582,6 mkr (575,7), varav 3,5 mkr (2,9) tillfaller innehav utan bestämmande inflytande, som är externt ägarintresse i konsultverksamheten.

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 40,8 procent (41,7). Belåningsgrad i segment fastighetsförvaltning var vid samma tidpunkt 59,3 procent (54,5). Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick till 509,2 mkr (521,1).

Koncernen – rapport över finansiell ställning

| KONCERNEN RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (alla belopp i tkr) | 2016-06-30 | 2015-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 25 495 | 25 735 |
| Förvaltningsfastighet | 1 166 330 | 1 185 000 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 7 863 | 5 370 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 32 658 | 30 301 |
| Uppskjuten skattefordran | 2 624 | 1 620 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 234 970 | 1 248 026 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Hyses- och kundfordringar | 17 466 | 10 486 |
| Skattefordringar | 1 908 | 2 566 |
| Övriga kortfristiga rörelsefordringar | 6 120 | 5 682 |
| Likvida medel | 166 396 | 113 380 |
| Summa omsättningstillgångar | 191 890 | 132 114 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 426 860 | 1 380 140 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Totalt eget kapital | 582 588 | 575 698 |
| Långfristiga skulder | | |
| Obligationslån | 243 550 | 194 951 |
| Skulder till kreditinstitut, långfr del | 429 398 | 433 472 |
| Skulder till övriga | 3 045 | 2 973 |
| Uppskjutna skatteskulder | 107 887 | 108 993 |
| Summa långfristiga skulder | 783 880 | 740 389 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut, kortfr del | 20 056 | 24 420 |
| Leverantörsskulder | 15 328 | 13 080 |
| Skatteskulder | 1 204 | 1 455 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 7 435 | 7 599 |
| Övriga kortfristiga rörelseskulder | 16 369 | 17 499 |
| Summa kortfristiga skulder | 60 392 | 64 053 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 426 860 | 1 380 140 |

Koncernens finansiella ställning fördelad på verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

| Finansiell ställning fördelad på segment, tkr | Fastighets-förvaltning | Ny-byggnation | Konsult-verksamhet | Moderbolag och centralt | Koncern 2016-06-30 |
|---|------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| Goodwill | - | - | 17 336 | - | 17 336 |
| Övriga immateriella tillgångar | - | - | 8 159 | - | 8 159 |
| Materiella anläggningstillgångar | 1 171 123 | 2 719 | 351 | - | 1 174 193 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 4 318 | - | 146 | 30 818 | 35 282 |
| Hyres-/kundfordringar | 369 | - | 17 097 | - | 17 466 |
| Fordran koncern | 0 | - | 0 | - | 0 |
| Övriga fordringar | 8 010 | 503 | 2 287 | -2 772 | 8 028 |
| Likvida medel | 104 972 | 4 084 | 3 347 | 53 993 | 166 396 |
| Summa tillgångar | 1 288 792 | 7 306 | 48 723 | 82 039 | 1 426 860 |
| Eget kapital hänförligt till | | | | | |
| - koncernens ägare | 474 704 | 218 | 8 441 | 95 708 | 579 071 |
| - ägande utan bestämmande inflytande | - | - | 3 517 | - | 3 517 |
| Räntebärande lån | 682 248 | - | 21 110 | -7 309 | 696 049 |
| Uppskjuten skatteskuld | 105 181 | - | 2 706 | - | 107 887 |
| Leverantörsskulder | 9 489 | 141 | 5 180 | 518 | 15 328 |
| Skuld koncern | 0 | 0 | 0 | - | 0 |
| Övriga skulder | 17 170 | 6 947 | 7 769 | -6 878 | 25 008 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 288 792 | 7 306 | 48 723 | 82 039 | 1 426 860 |
| Invest. i materiella anläggningstillgångar | 4 233 | 2 720 | 106 | - | 7 059 |

Under perioden har en riktad nyemission, som tillfört koncernen 156 tkr (155) i nytt kapital, genomförts till moderbolagets verkställande direktör i enlighet med dennes delägarprogram. 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 | 2016-04-01 | 2015-04-01 | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (alla belopp i tkr) | 2016-06-30 | 2015-06-30 | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
| Ingående eget kapital - moderföretagets ägare | 574 984 | 439 941 | 572 781 | 437 853 |
| Nyemission | 156 | 155 | 156 | 155 |
| Utdelning till aktieägare | -3 711 | | -3 711 | - |
| Periodens totalresultat | 7 643 | 4 513 | 9 845 | 6 601 |
| Utgående eget kapital - moderföretagets ägare | 579 072 | 444 609 | 579 071 | 444 609 |
| Ingående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande | 3 212 | - | 2 917 | - |
| Tillskjutet kapital | - | 2 956 | - | 2 956 |
| Periodens totalresultat | 304 | 104 | 600 | 104 |
| Utgående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande | 3 516 | 3 060 | 3 517 | 3 060 |
| Utgående totalt eget kapital | 582 588 | 447 669 | 582 588 | 447 669 |

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. Vid föregående värdering per 31 december 2014 bedömde Savills fastighetens marknadsvärde till 1 020 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 4 mkr till följd av de investeringar i fastigheten som gjorts under året. Samtidigt innebär slutförd avstyckning och försäljning av bostadsfastigheten Tingsvägen 1-3 att årets beräknade ingående värde 23 mkr på denna del av fastigheten exkluderas från fastighetsvärdet. Redovisat fastighetsvärde på balansdagen blir därmed avrundat 1 166 mkr (inkluderande 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 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | jan-jun | jan-dec | jan-dec | jan-dec |
| Bokfört värde vid årets början | 1 185 | 1 020 | 731 | 706 |
| Årets avslutade investeringar i befintlig fastighet | 4 | 9 | 10 | |
| Årets pågående investeringar i befintlig fastighet | | 3 | | |
| Koncernmässigt värde av såld fastighet | -23 | | | |
| 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 4,0 mkr (4,3). Investeringar i pågående nybyggnadsprojekt var 2,7 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 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 441,8 mkr (446,4) till en genomsnittlig ränta för perioden om 1,45 procent (1,88). 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 3,17 procent (3,76). Utgående ränta perioden var för banklånet 1,38 procent och för obligationen 4,65 procent vilket gav 2,56 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 uppgår till 5,9 mkr (15,1), samt ett långfristigt aktieägarlån om 3,0 mkr. Banklånet har rörlig ränta som under året uppgått till 2,73 procent. Ägarlånet löper med fast ränta fem procent som ackumuleras till lånebalansen. Under perioden har banklånet kunnat reduceras med egna intjänade medel samt genom igångsatt fakturabelåning i bank.

Certified Adviser för AJA Holding är Avanza Bank AB.

Kassaflöde och likvida medel

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var för perioden 5,3 mkr (12,3). Det försämrade utfallet är kopplat till ökade kundfordringar i konsultverksamheten, delvis en effekt av uppstartad fakturabelåning, samt en timingeffekt av att delar av kassainflödet skedde efter månadsskiftet.

Investeringsverksamheten gav genom nettointäkter från fastighetsförsäljningen om 34,4 mkr (0,0) ett nettoinflöde av likvida medel om 24,8 mkr (-33,6). Egna löpande investeringar uppgick till -7,1 mkr (-4,7), varav förvaltningsfastigheter -4,0 mkr (-4,3) och pågående nybyggnadsprojekt -2,7 mkr (0,0). Förvärv av två bostadsrätter i såld fastighet Tingsvägen 1-3 gav ett utflöde om -2,6 mkr (0,0).

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 22,6 mkr (12,1) fördelat på ökad upplåning netto med 50 mkr (19,7), amortering av banklån med -9,0 mkr (-4,7), utdelning till moderföretagets aktieägare om -3,7 mkr (0,0) samt betalda utgifter med anledning av nytt obligationslån om -14,8 mkr (0,0) respektive kapitalanskaffning om 0,0 mkr (-6,1).

Sammantaget blev periodens kassaflöde ett inflöde om 53,0 mkr (-9,1).

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 kassaflöden

| KONCERNEN | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (INDIREKT METOD) | 2016-04-01 | 2015-04-01 | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
| (alla belopp i tkr) | 2016-06-30 | 2015-06-30 | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat efter finansnetto | 5 808 | 5 843 | 9 093 | 8 700 |
| Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten: | | | | |
| Realiserad värdeförändring såld fastighet | -19 850 | - | -19 850 | - |
| Återförd orealiserad värdeförändring såld fastighet | 8 070 | - | 8 070 | - |
| Orealiserad värdeförändring finansiella instrument | 83 | - | 288 | 70 |
| Kostnad förtida lösen obligationslån | 12 618 | - | 12 618 | - |
| Avskrivningar och övriga poster | 977 | 947 | 2 138 | 1 839 |
| S:a återlagda poster | 1 898 | 947 | 3 264 | 1 909 |
| Ej betald räntekostnad | 36 | - | 72 | - |
| Betald inkomstskatt | -177 | 428 | -351 | 199 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 7 565 | 7 218 | 12 078 | 10 808 |
| Förändring i verksamhetens rörelsekapital | | | | |
| Ökning (-) av rörelsefordringar | -7 088 | -4 018 | -7 418 | -3 222 |
| Ökning (+) av rörelseskulder | 1 789 | 3 865 | 953 | 4 749 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | -5 299 | -153 | -6 465 | 1 527 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 266 | 7 065 | 5 613 | 12 335 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Förvärv av dotterföretag | - | -34 527 | - | -34 527 |
| Likvida medel i förvärvade/sålda dotterföretag | - | 5 720 | - | 5 720 |
| Försäljning av fastigheter | 34 440 | - | 34 440 | - |
| Investeringar i förvaltningsfastighet | -1 162 | -2 854 | -3 989 | -4 260 |
| Investeringar i nybyggnation | -2 720 | - | -2 720 | - |
| Investeringar i övriga inventarier | -263 | -312 | -350 | -484 |
| Investeringar i finansiella tillgångar | -2 620 | - | -2 620 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 27 675 | -31 973 | 24 761 | -33 551 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Nyemission | 156 | 155 | 156 | 155 |
| Erhållet kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande | - | 2 956 | - | 2 956 |
| Nyupptagna lån | 250 000 | 19 701 | 250 000 | 19 701 |
| Amortering av lån | -206 639 | -2 325 | -209 014 | -4 650 |
| Betald utgift för nyupplåning | -14 789 | - | -14 789 | - |
| Betald utgift för kapitalanskaffning | - | - | - | -6 090 |
| Lämnad utdelning | -3 711 | - | -3 711 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 25 017 | 20 487 | 22 642 | 12 072 |
| Periodens kassaflöde | 54 958 | -4 421 | 53 016 | -9 144 |
| Likvida medel vid periodens början | 111 438 | 140 602 | 113 380 | 145 325 |
| Likvida medel vid periodens slut | 166 396 | 136 181 | 166 396 | 136 181 |

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. Affären slutförs under andra halvåret 2016 efter avslutad avstyckning alternativt fastighetsreglering.

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.

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 -1,6 mkr (-0,9).

Moderbolaget finansieras med eget kapital. Vid årets utgång utgjorde likvida medel 54,0 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 156 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 191,6 mkr (196,8).

Moderbolaget – resultaträkning

| MODERBOLAGET | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATRÄKNING | 2016-04-01 | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
| (alla belopp i tkr) | 2016-06-30 | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
| Central administration och utveckling | -1 561 | -2 222 | -1 210 |
| Rörelseresultat | -1 561 | -2 222 | -1 210 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella placeringar | 25 | 25 | - |
| Ränteintäkter externa | - | - | 2 |
| Ränteintäkter koncernföretag | 86 | 173 | 85 |
| | 111 | 198 | 87 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 450 | -2 024 | -1 123 |
| Resultat före skatt | -1 450 | -2 024 | -1 123 |
| Redovisad skatt | 322 | 446 | 247 |
| Periodens resultat | -1 128 | -1 578 | -876 |
| Periodens totalresultat | -1 128 | -1 578 | -876 |



Notariebacken på Albyberget.

Moderbolaget – balansräkning

| MODERBOLAGET | | | |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
| BALANSRÄKNING | 2016-06-30 | 2015-12-31 | |
| (alla belopp i tkr) | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 95 844 | | 95 594 |
| Finansiella placeringar | 30 000 | | 29 974 |
| Fordran hos koncernföretag | 7 309 | | 7 136 |
| Uppskjuten skattefordran | 795 | | 349 |
| Summa anläggningstillgångar | 133 948 | | 133 053 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordan hos koncernföretag | 4 180 | | 8 080 |
| Övriga kortfristiga rörelsefordringar | 154 | | 22 |
| Likvida medel | 53 993 | | 63 983 |
| Summa omsättningstillgångar | 58 327 | | 72 085 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 192 275 | | 205 138 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital (7 004 739 aktier (7 002 670), kvotvärde 0,20 kr) | 1 401 | | 1 401 |
| Överkursfond | 111 160 | | 111 004 |
| Balanserade medel inkl. totalresultat | 79 068 | | 84 357 |
| Summa eget kapital | 191 629 | | 196 762 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 418 | | 218 |
| Skuld till koncernföretag | - | | 8 000 |
| Övriga kortfristiga rörelseskulder | 78 | | 8 |
| Interima skulder | 150 | | 150 |
| Summa kortfristiga skulder | 646 | | 8 376 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 192 275 | | 205 138 |

Moderbolaget - förändring i eget kapital

| MODERBOLAGET | | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL | 2016-04-01 | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
| (alla belopp i tkr) | 2016-06-30 | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
| Ingående eget kapital | 196 312 | 196 762 | 191 997 |
| Nyemission | 156 | 156 | 155 |
| Utdelning till aktieägare | -3 711 | -3 711 | - |
| Periodens totalresultat | -1 128 | -1 578 | -876 |
| Utgående eget kapital | 191 629 | 191 629 | 191 276 |

Moderbolaget - kassaflöde

| MODERBOLAGET | | | |
|---|---------------|---------------|----------------|
| KASSAFLÖDESANALYS | 2016-04-01 | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
| (alla belopp i tkr) | 2016-06-30 | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansnetto | -1 450 | -2 024 | -1 123 |
| Ej betald ränteintäkt | -112 | -198 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 562 | -2 222 | -1 123 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | -3 543 | -3 763 | -677 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -5 105 | -5 985 | -1 800 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av koncernföretag | - | -50 | -7 094 |
| Utlåning till koncernföretag | - | - | -6 963 |
| Utbetalda aktieägartillskott | - | -8 000 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -8 050 | -14 057 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | 156 | 156 | 155 |
| Inbetalda koncernbidrag | - | 8 000 | - |
| Betald utdelning | -3 711 | -3 711 | - |
| Betald utgift för kapitalanskaffning | - | - | -6 090 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -3 555 | 4 445 | -5 935 |
| Periodens kassaflöde | -8 660 | -9 590 | -21 792 |
| Likvida medel vid periodens början | 63 053 | 63 983 | 116 825 |
| Likvida medel vid periodens slut | 54 393 | 54 393 | 95 033 |



Detalj från fasaden på ett av bostadshusen på Albyberget.



Alla Mitt Albys hyresgäster på Albyberget som vill, får en egen plätt att odla på.

Aktien och aktieägare

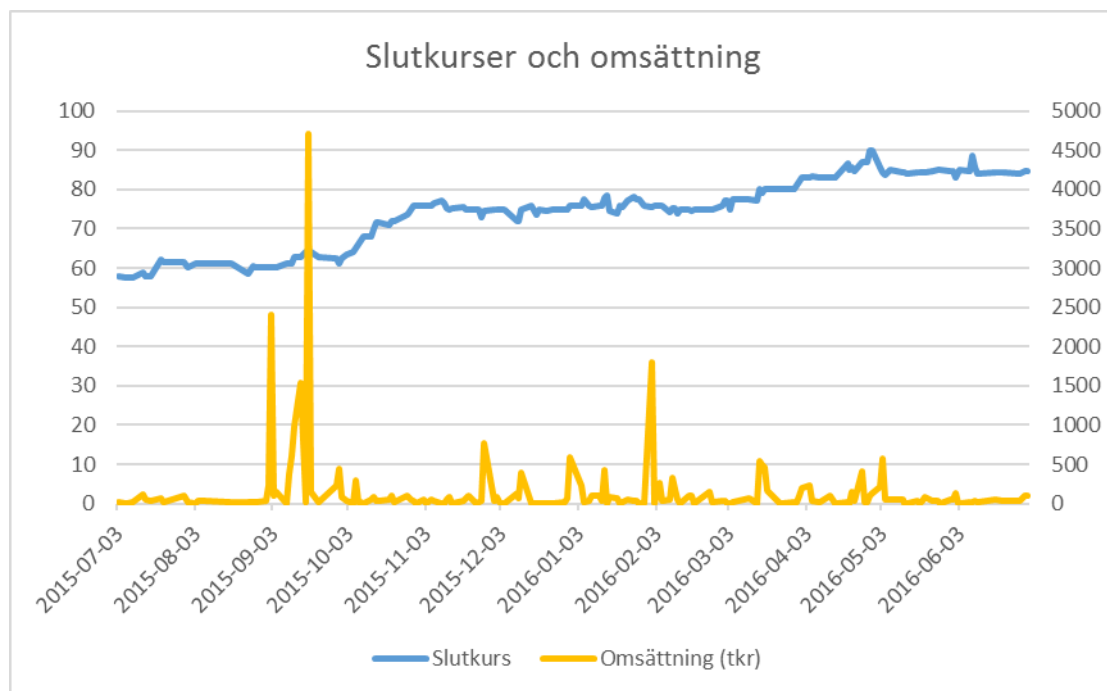
AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014. Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 1,401 mkr, fördelat på 7 004 739 aktier, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B berättigar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

Aktiens utveckling och omsättning

Aktien har under perioden haft en positiv utveckling från 75,75 kronor till 84,75 kronor, en uppgång med 11,9 procent. OMXSPI-index har under motsvarande period haft en nedgång med 3,7 procent.

Under perioden har 120 991 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 344 stycken per handelsdag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 3,5 procent.

Slutkursen den 30 juni 2016 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om 593,7 mkr beräknat på 7 004 739 utestående aktier.



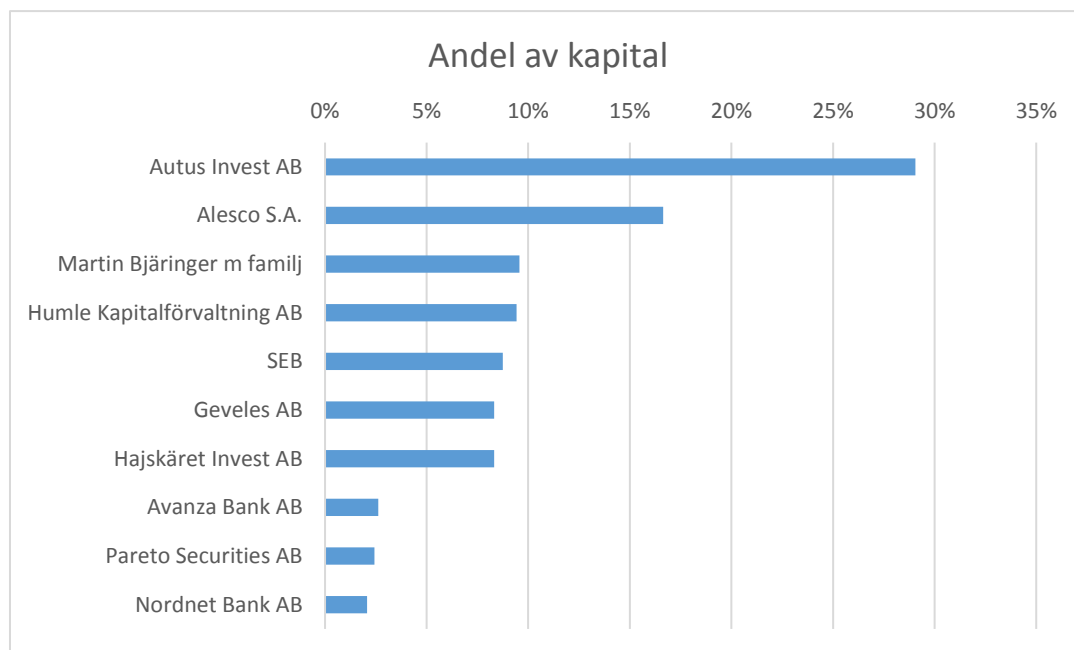
Slutkurser (vänster) och omsättning (antal aktier) per handelsdag (höger) för AJA Holdings B-aktie, vid Nasdaq First North rullande tolv månader till och med periodens slut.

Aktieägare

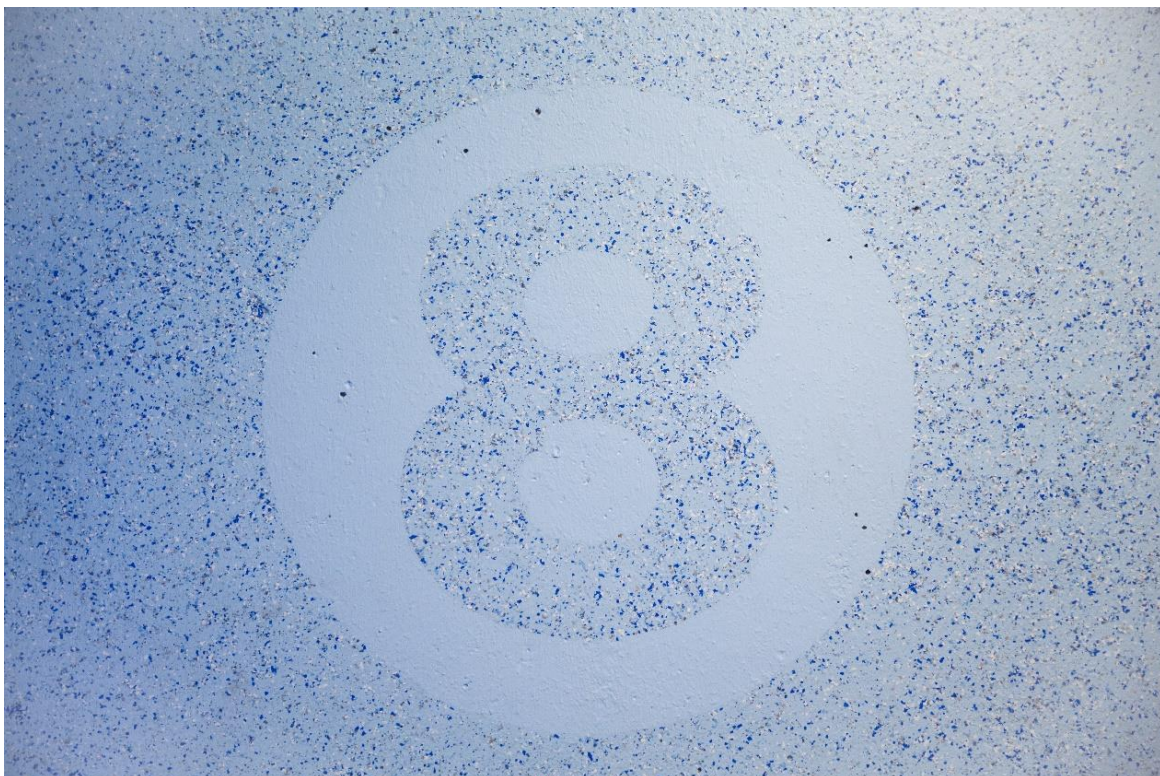
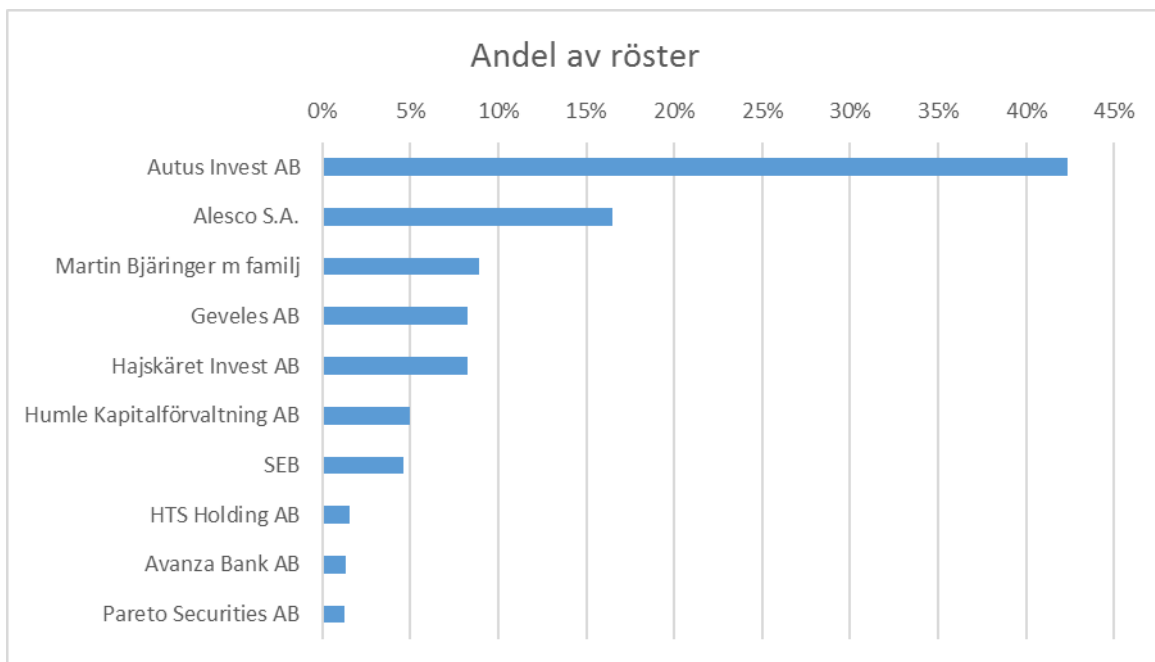
AJA Holding hade vid periodens slut 265 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar.

| Aktieägare 2016-06-30 | 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 | 660 505 | 660 505 | 9,43% | 4,96% |
| SEB | 0 | 612 617 | 612 617 | 8,75% | 4,60% |
| HTS Holding AB | 10 755 | 96 620 | 107 375 | 1,53% | 1,53% |
| Avanza Bank AB | 0 | 182 999 | 182 999 | 2,61% | 1,38% |
| Pareto Securities AB | 0 | 170 391 | 170 391 | 2,43% | 1,28% |
| Summa tio största aktieägare | 697 560 | 6 072 820 | 6 770 380 | 96,65% | 98,07% |
| Summa övriga ägare | 2 443 | 231 916 | 234 359 | 3,35% | 1,93% |
| Totalt antal aktier | 700 003 | 6 304 736 | 7 004 739 | 100,00% | 100,00% |

De största aktieägarnas andel av kapital, per 2016-06-30:



De största aktieägarnas andel av röster, per 2016-06-30:



Detalj från ett av trapphusen i bostadshuset på Albyberget.

Övriga upplysningar

Organisation och medarbetare

Beräknat som heltider var 62 personer (57) anställda i koncernen vid periodens utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 14 personer (14). Av dessa var 6,5 kvinnor (7) och 7,5 män (7). I konsultverksamheten var vid periodens slut 48 personer (43) anställda, varav 28 kvinnor (26) och 20 män (17). 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 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

Delårsrapport för januari 2016 – september 2016 publiceras den 16 november 2016.

Bokslutskommuniké för 2016 publiceras den 15 februari 2017.

Årsredovisning för 2016 publiceras den 31 mars 2017.

Finansiella rapporter publiceras på www.andersjahlstrom.se/holding

Informationen i denna delårsrapport är sådan som AJA Holding ska offentliggöra enligt lag om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 31 augusti 2016 kl. 21:30.

Botkyrka den 31 augusti 2016
Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)



Mattias Tegefjord
Verkställande direktör och koncernchef

Nyckeltal - koncernen

| | Definition | 2016 jan - jun | 2016 årsvärde | 2015 jan - jun | 2015 jan - dec |
|---|------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | | |
| Uthyrningsbar area, kvm | 1. | 105 069 | | 106 741 | 107 231 |
| Hyresvärde per kvm, kr | 2. | 482 | 964 | 475 | 949 |
| Fastighetskostnader per kvm, kr | 3. | 191 | 381 | 175 | 355 |
| Fastighetsvärde per kvm, kr | 4. | 10 387 | | 9 221 | 10 351 |
| Direktavkastning, % | 5. | 2,8 | 5,6 | 3,1 | 5,4 |
| Överskottsgrad, % | 6. | 57,6 | | 59,7 | 59,4 |
| Förvaltningsmarginal, % | 7. | 43,2 | | 46,0 | 47,5 |
| Konsultrelaterade nyckeltal | | | | | |
| Konsultmarginal, % | 8. | 34,5 | | N/A | 32,3 |
| Rörelsemarginal, % | 9. | 9,0 | | N/A | 5,5 |
| Finansiella nyckeltal | | | | | |
| Fritt tillfört kassaflöde, tkr | 10. | 5 613 | | 12 335 | 32 814 |
| Investeringar i fastigheter, tkr | | 3 989 | | 4 260 | 11 168 |
| Räntebärande nettoskuld, tkr | 11. | 509 155 | | 517 770 | 521 139 |
| Ränta banklån fastigheter, % | 12. | 1,45 | | 1,88 | 1,73 |
| Ränta obligationslån, % | 12. | 6,69 | | 8,00 | 8,00 |
| Vägd ränta fastighetslån, % | 13. | 3,17 | | 3,76 | 3,66 |
| Vägd ränta övriga lån, % | | 3,14 | | 3,09 | 3,09 |
| Vägd ränta samtliga lån, % | | 3,17 | | 3,76 | 3,65 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 14. | 2,04 | | 1,85 | 1,96 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 15. | 1,19 | | 1,46 | 1,15 |
| Belåningsgrad fastighet, % | 16. | 59,3 | | 63,6 | 54,5 |
| Synlig soliditet, % | 17. | 40,8 | | 36,8 | 41,7 |
| Data per aktie | | | | | |
| Resultat efter skatt, kr | 18. | 1,41 | 2,8 | 0,94 | 19,25 |
| Fritt kassaflöde, kr | 19. | 0,80 | 1,6 | 1,76 | 4,69 |
| Eget kapital, kr | 20. | 82,67 | | 63,49 | 81,79 |
| Substansvärde, kr | 21. | 98,07 | | 73,86 | 97,36 |
| Börskurs per balansdagen, kr | | 82,50 | | 58,50 | 75,75 |
| Fastigheternas redovisade värde, kr | 22. | 166,51 | | 146,27 | 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. | 7 003 670 | | 7 001 000 | 7 001 647 |

Definitioner till nyckeltal

- Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/parkeringsplatser per balansdagen.
- Hyresintäkter 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 betalt räntenetto, efter återläggning av resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelsekapital.
- Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida kapitalplaceringar och andra likvida medel per balansdagen.
- Banklårens respektive obligationslårens 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.