

# Delårsrapport 2016 kvartal 1

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Org nr 556943-7774



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

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – MARS 2016

## Innehållsförteckning

3	Koncernen i sammanfattning
4	Verksamheten
7	Kommentar från vd
8	Finansiell information
9	Koncernen - rapport över resultat och totalresultat
12	Koncernen - rapport över finansiell ställning
13	Koncernen - rapport över förändring i eget kapital
14	Fastighetens marknadsvärde
15	Finansiering
16	Koncernen - rapport över kassaflöden
17	Förvärv och försäljningar
18	Moderbolaget - resultaträkning
19	Moderbolaget - balansräkning
19	Moderbolaget - förändring i eget kapital
20	Moderbolaget - kassaflöde
22	Aktien och aktieägare
24	Övriga upplysningar
26	Kalendarium
27	Nyckeltal - koncernen

## Delårsrapport 2016 kvartal 1 för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Rapporten avser första 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 21 november 2013 och moderbolaget AJA Holding AB bildades 27 september 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 sida 27 i denna delårsrapport.

### Koncernen i sammanfattning

1 januari – 31 mars

- Hysesintäkter 25,8 mkr (25,1)
- Konsultarvoden 19,9 mkr (ej tillämpligt, E/T)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 52,3 procent (55,3)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 33,0 procent (E/T)
- Rörelseresultat 10,0 mkr (9,9)
- Fastigheten värderas inkluderat byggrätter till 1 187,8 mkr (1 185,0)
- Resultatförd realiserad värdeförändring förvaltningsfastighet 0,0 mkr (0,0)
- Resultatförd realiserad värdeförändring finansiella derivat -0,2 mkr (-0,1)
- Totalresultat 2,5 mkr (2,1)  
(Totalresultat exkluderat realiserade värdeförändringar 2,7 mkr (2,1))
- Fritt kassaflöde 3,3 mkr (5,3)
- Resultat per aktie 0,31 kr (0,30)

### Väsentliga händelser under perioden

Dotterbolaget Mitt Alby AB sålde en mindre yta obebyggd mark till Titania Fastighetsholding AB, köpeskillingen uppgick till 2,66 mkr för att möjliggöra uppförande av nytt bostadshus på deras intilliggande mark.

Dotterbolaget Fasticon Kompetens AB rekryterar Susanne Åhlén som ny VD, hon tillträder under juni månad och kommer från en tjänst som etableringschef på Atrium Ljungberg. Nuvarande VD Jonas Gustavsson övergår då till att arbeta med affärsutveckling och som koncernchef för koncernen Fasticon Kompetens Holding AB.

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

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

En ny företagsobligation har emitterats 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. Bolaget avser notera obligationen vid Nasdaq Stockholm. Emissionslikviden kommer att användas till att refinansiera utestående obligationslån om 200 mkr samt till allmänna företagsändamål.

## Verksamheten

### Fastighetsverksamheten

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

Mitt Alby äger och förvaltar en stor fastighet, med nästan uteslutande bostäder, på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län. Fastigheten förvärvades från det kommunala bostadsbolaget AB Botkyrkabyggen den 21 november 2013. De 24 byggnaderna på fastigheten uppfördes åren 1971-1973 och såväl dessa som själva bostadsområdets infrastruktur är tidstypiska för ett bostadsområde med flerfamiljshus byggda under åren då miljonprogrammet genomfördes.

Fastigheten, Albyberget 5, är naturskönt belägen på en höjd i Alby i Norra Botkyrka och det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt. Totalt uthyrningsbar area är 107 231 kvadratmeter innehållande 1 301 bostäder och 179 lokaler (varav 162 stycken mindre lagerutrymmen). För perioden var hyresvärdet uppräknat till årsvärde 960 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 2016.

AJA Holding har ett stort samhällsengagemang och ser sig inte enbart som förvaltare av byggnader med hyresgäster utan även som förvaltare och utvecklare av hela det ekosystem där byggnaderna och hyresgästerna finns. Tillsammans med de boende, kommunen, skolan, föreningslivet, sociala entreprenörer och olika frivilligorganisationer strävar AJA Holding efter att utveckla Albyberget till en ännu bättre plats att leva på och en ännu bättre miljö att arbeta i. Vi kallar vårt arbete med detta fokusområde för CSO – Corporate Social Opportunity. Målet är välmående och stolta invånare och vägen dit går genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, hållbarhetstänk, ökad trygghetskänsla och att verka för ett ökat antal arbetstillfällen. För att ge förutsättningar att agera inom ramen för vårt CSO-arbete avsätter Mitt Alby årligen en miljon kronor till socialt inriktade initiativ i området och gratis lokaler för boende, sociala entreprenörer och föreningar.

### Byggverksamheten

Under perioden startades ett nytt bolag upp i koncernen, Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB. Detta bolag skall 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. Från och med denna period redovisas detta som ett eget segment.

### Konsultverksamheten

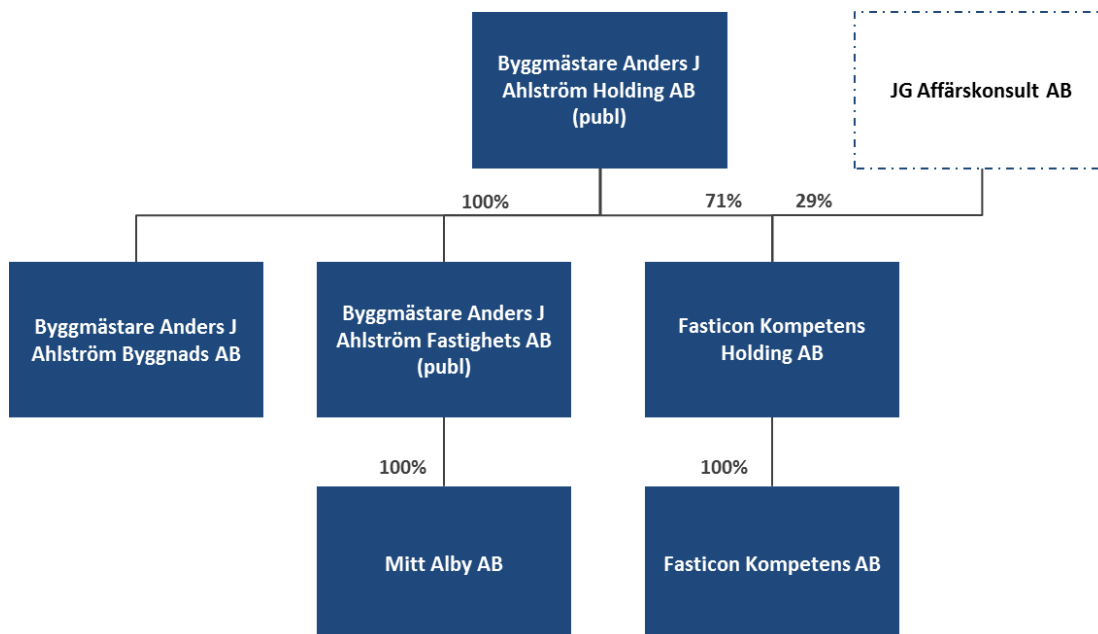
Konsultverksamheten utgörs av AJA Holding till 71 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB, som under 2015 förvärvade samtliga aktier i bolaget Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens). Resterande 29 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs av dess verkställande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

Fasticon Kompetens är verksam 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, Malmö. Från 2008 till 2015 har Fasticon Kompetens haft en genomsnittlig årlig omsättningstillväxt om 27 procent. Rörelseresultatet har sedan starten varit kontinuerligt positivt.

Fasticon Kompetens expansion kan ske både organiskt och genom förvärv där målsättningen är att så småningom finnas representerat i hela Sverige, med kontor i landets större befolkningstäta områden, från norr till söder. Det finns även stora tillväxtpotentialer i att bredda verksamheten till hela samhällsbyggnadssektorn och etablera nischade verksamheter inom byggsektorn, som genom det ökade bostadsbyggandet har stor utvecklingspotential och utmaningar inom kompetensområdet.

Den strategiska kompetensfrågan är både central och viktig där visionen för Fasticon Kompetens är att vara branschens självklara strategiska kompetenspartner över tid. Fasticon Kompetens vill tillsammans med sina kunder utveckla framtidens fastighetsbolag med kompetensfrågan i fokus. Att kartlägga, bygga och utveckla organisationer med "rätt kompetens" ger möjligheter att vara med och påverka, där Fasticon Kompetens utifrån upprättad kompetensplan på ett naturligt sätt kan tillföra stödtjänster i rätt tid och omfattning. Tjänster inom ledarskap- och teamutveckling samt företagsanpassade utbildningsinsatser är några av de områden som Fasticon Kompetens vill utveckla och tillföra som kompletterande stödtjänster.

## Koncernstruktur



Koncernstruktur 2016-03-31

## Vision

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

### 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



### Intäkter

Den årliga hyresförhandlingen av bostadshyror närmar sig en strandning. Frågan kommer i så fall att tas upp i Hyresnämnden för avgörande.

Konsultverksamheten bidrar för denna period med 19,9 mkr i ökad nettoomsättning.

### Resultat

Rörelseresultatet efter avskrivningar för första kvartalet uppgick till 10,0 mkr (9,9), varav 1,9 mkr (E/T) kommer från konsultverksamheten.

### 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.

En utredning kring stamrening har genomförts under perioden och relining av avloppsstammar kommer att inledas i juni.

I slutet av sommaren kommer de två första lägenhetsrenoveringarna att genomföras. Därefter kommer förhandlingen med hyresgästföreningen om hyressättningen för renoverade lägenheter 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. En bygglovsansökan kommer sannolikt att bli klar under första halvan av juni månad och målet är att sätta spaden i marken före årsskiftet. Detta första nya hus kommer att bli bostadsrätter.

### Konsultverksamheten

Intäkterna för första kvartalet låg i linje med förväntan och vi ser en orderingång för våren som planenligt ligger något högre än motsvarande period föregående år. Konsultverksamheten är inne i en förändrings- och utvecklingsfas och det pågår ett internt strukturarbete med att säkerställa processer och rutiner samt bygga organisation.

### Rekrytering

Andreas Lindenhjerta har rekryterats till tjänsten som CFO för koncernen vilket skapar förutsättningar att vässa den ekonomiska analysen och styrningen. Han har lång erfarenhet av ledarskap inom ekonomisk förvaltning och finansiellt arbete och kommer senast från Solhagagruppen där han jobbat som Finance Manager i fyra år. Andreas kommer att etablera och leda en koncerngemensam ekonomifunktion med uppgift att hantera bland annat ekonomisk förvaltning och finansieringsfrågor inom såväl fastighetsverksamheten som konsultverksamheten. Jag hälsar honom varmt välkommen till koncernen!

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 31 mars 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 sida 27.

Från och med perioden indelas verksamheten i de tre verksamhetssegmenten fastighetsförvaltning, konsultverksamhet och nybyggnation.



*Tingsvägen på Albyberget*

### Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 46,0 mkr (25,1) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 26,1 mkr (25,1) och segment konsultverksamhet med 20,0 mkr (E/T). För koncernintern fakturering avgår -0,1 mkr (0,0). För det senaste räkenskapsåret 1 juli 2015 till 31 december 2015 omsatte Fasticon Kompetens 37,8 mkr.

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 är samtliga uthyrda vid periodens utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Så gott som alla parkeringsplatser är uthyrda. För lokalerna är vakansgraden låg och vid utgången av perioden kvarstår endast ett antal mindre lagerutrymmen att hyra ut. Efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser är god.



## Koncernen – rapport över resultat och totalresultat

KONCERNEN			
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT	2016-01-01	2015-01-01	2015-01-01
(alla belopp i tkr)	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter och direkta kostnader</b>			
<u>Fastighetsförvaltning</u>			
Nettoomsättning	26 105	25 130	101 270
Fastighetskostnader	-12 594	-11 245	-41 089
<b>Driftsnetto</b>	<b>13 511</b>	<b>13 885</b>	<b>60 181</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>51,8%</b>	<b>55,3%</b>	<b>59,4%</b>
<u>Konsultverksamhet</u>			
Nettoomsättning	19 856	-	49 337
Konsultkostnader	-13 307	-	-33 399
<b>Konsultnetto</b>	<b>6 549</b>	-	<b>15 938</b>
<b>Bruttomarginal, %</b>	<b>33,0%</b>	-	<b>32,3%</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>20 060</b>	<b>13 885</b>	<b>76 119</b>
Central administration och utveckling	-10 050	-3 993	-28 173
Förvävsrelaterade kostnader	-	-	-1 321
<b>Rörelseresultat</b>	<b>10 010</b>	<b>9 892</b>	<b>46 625</b>
<b>Resultat från värdeförändringar</b>			
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	153 833
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat	-205	-70	-197
	-205	-70	153 636
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella placeringar	0	-	-26
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	11	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 806	-6 257	-24 269
Periodiserad kostnad för upplåning	-719	-719	-2 875
	-6 520	-6 965	-27 128
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>3 285</b>	<b>2 857</b>	<b>173 133</b>
Redovisad skatt	-786	-769	-38 399
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 499</b>	<b>2 088</b>	<b>134 734</b>
<b>- Varav tillfaller moderföretagets aktieägare</b>	<b>2 203</b>	<b>2 088</b>	<b>134 773</b>
<b>- Varav tillfaller innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>296</b>	-	<b>-39</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 499</b>	<b>2 088</b>	<b>134 734</b>
Resultat per aktie, kr	0,31	0,30	19,25
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st	7 003	7 000	7 003
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st	7 003	7 000	7 002

## Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 12,6 mkr (11,2). Effektivisering av plan för långsiktigt underhåll av bostäder och gemensamma utrymmen har inneburit att kostnader för reparationer och underhåll ökat. Personalkostnader ökar då högre andel av kostnad för administrativ personal har fördelats till fastighetsdriften. Fördelning av fastighetskostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan.

Fastighetskostnader, mkr	2016	2015	2015	2014
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Materialkostnad & Förvaltningstjänster	1,6	1,7	5,1	4,9
Media	7,0	6,7	20,3	20,5
Reparation & Underhåll	1,8	1,2	7,1	5,6
Fastighetsskatt & Försäkring	0,7	0,7	2,7	2,5
Övriga fastighetskostnader	0,3	0,1	1,2	1,0
Personal fastighetsskötsel	1,1	0,8	4,3	2,8
Avskrivningar	0,1	0,1	0,4	0,4
<b>Totalt</b>	<b>12,6</b>	<b>11,2</b>	<b>41,1</b>	<b>37,7</b>

Konsultkostnader för perioden var 13,3 mkr (E/T) 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.

Konsultkostnader, mkr	2016	2015	2015	2014
	jan-mar	jan-mar	jul-dec	jan-dec
Underkonsultkostnader	6,9		12,3	
Egen personal inkl. konsultledning	5,2		10,9	
Annonskostnader	0,6		1,5	
Material och övriga direkta kostnader	0,6		1,4	
<b>Totalt</b>	<b>13,3</b>	<b>E/T</b>	<b>26,1</b>	<b>E/T</b>

Kostnader för central administration och utveckling uppgick för perioden till 10,1 mkr (4,0) 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, mkr	2016	2015	2015	2014
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec
Personalrelaterade kostnader	6,4	2,3	15,4	4,8
Administrativa omkostnader	1,6	0,7	4,5	1,8
Programvaror	0,2	0,2	0,9	0,6
Managementarvoden	0,4	0,3	1,5	1,2
Övriga köpta tjänster	1,2	0,4	5,1	3,9
Avskrivningar	0,3	0,1	0,8	0,2
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>Totalt</b>	<b>10,1</b>	<b>4,0</b>	<b>28,2</b>	<b>12,6</b>

Av kostnaderna var 3,9 mkr (3,4) hänförliga till fastighetsförvaltningen och 5,0 mkr (E/T) hänförliga till konsultverksamheten. Resterande kostnader 1,2 mkr (0,6) var hänförliga till segment nybyggnation och till central förvaltning.

## Bruttoresultat

Verksamhetens bruttoresultat blev 20,1 mkr (13,9) varav fastighetsförvaltningen står för 13,5 mkr (13,9) och konsultverksamheten för 6,6 mkr (E/T).

Bruttomarginalen blev 43,6 procent (55,3). De två verksamhetssegmenten har betydande skillnad i bruttomarginal vilket förklarar periodens utveckling. Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen var 51,8 procent (55,3) och bruttomarginal i konsultverksamheten var 33,4 procent (E/T).

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 10,0 mkr (9,9). Fördelning av rörelseresultatet på koncernens verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

<b>Rörelseresultat fördelat på segment, mkr</b>	<b>2016 jan-mar</b>	<b>2015 jan-mar</b>	<b>2015 jan-dec</b>	<b>2014 jan-dec</b>
Fastighetsförvaltning	9,7	10,5	48,1	49,1
Nybyggnation	-0,2	-	-	-
Konsultverksamhet	1,8	-	2,4	-
Jämförelsestörande	-	-	-1,3	-
Avskrivningar på förvärvsvärden	-0,1	-	-0,3	-
Koncerngemensamt, övrigt	-1,2	-0,6	-2,3	-1,4
<b>Koncernen</b>	<b>10,0</b>	<b>9,9</b>	<b>46,6</b>	<b>47,7</b>

## Värdeförändringar

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har för perioden ett utgående bokfört värde om 1 187,8 mkr (1 185,0). Värdet överstiger med 2,8 mkr värdering utförd per årsskiftet 2015/2016 av extern auktoriserad värderingsman Savills Sweden AB. Ökningen motsvarar utgifter på fastigheten under perioden som av företagsledningen bedömts värdehöjande och därmed aktiverats. Se även Fastighetens marknadsvärde under avsnitt Finansiell ställning och kassaflöde nedan.

Orealiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter blev för perioden 0,0 mkr (0,0).

Orealiserad värdeförändring uppstår vid ny marknadsvärdering av fastigheten vilket för närvarande görs vid årsskifte.

Orealiserad värdeförändring på tecknat derivat för begränsning av finansiell ränterisk på koncernens banklån, så kallat räntetak, blev -0,2 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.

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

## Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgår för perioden till -6,5 mkr (-7,0). Framförallt nedgång i korta marknadsräntor förklarar förbättringen. Snittränta på låneportföljen har för perioden varit 3,50 procent (3,85). Finansiella kostnader inkluderar periodiserad del av tidigare betald upplåningskostnad.

## Inkomstskatt

Redovisad skatt är -0,8 mkr (-0,8) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -0,7 mkr (-0,6) och därutöver beräknad uppskjuten skatt på årets värdeförändringar samt på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande av tillåtna skattemässiga avskrivningar. Denna möjliga framtida skattekostnad skuldförs som uppskjuten skatteskuld och har inte påverkat koncernens kassaflöde.

## Totalresultat

Periodens totalresultat var samma som periodens resultat och uppgick till 2,5 mkr (2,1). Exkluderat värdeförändringar med tillhörande effekt på kostnad för uppskjuten skatt var totalresultatet från verksamheten för helåret 2,7 mkr (2,1). Av totalresultatet tillfaller 0,3 mkr (E/T) innehav utan bestämmande inflytande i konsultverksamheten.

## Finansiell ställning

### Koncernen – rapport över finansiell ställning

<b>KONCERNEN</b>		
<b>RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING</b>	<b>2016-03-31</b>	<b>2015-12-31</b>
(alla belopp i tkr)		
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	25 622	25 735
Förvaltningsfastighet	1 187 827	1 185 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 177	5 370
Finansiella anläggningstillgångar	30 096	30 301
Uppskjuten skattefordran	1 841	1 620
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 250 563</b>	<b>1 248 026</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	10 131	10 486
Skattefordringar	2 741	2 566
Övriga kortfristiga rörelsefordringar	6 367	5 682
Likvida medel	111 437	113 380
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>130 676</b>	<b>132 114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 381 239</b>	<b>1 380 140</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>578 197</b>	<b>575 698</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	195 382	194 951
Skulder till kreditinstitut, långfr del	431 434	433 472
Skulder till övriga	3 009	2 973
Uppskjutna skatteskulder	109 311	108 993
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>739 136</b>	<b>740 389</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	24 420	24 420
Leverantörsskulder	20 374	13 080
Skatteskulder	2 144	1 455
Övriga kortfristiga rörelseskulder	16 968	25 098
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>63 906</b>	<b>64 053</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 381 239</b>	<b>1 380 140</b>

Totalt eget kapital var på balansdagen 578,2 mkr (575,7), varav 3,2 mkr (2,9) tillfaller innehav utan bestämmande inflytande, det vill säga externt ägarintresse i konsultverksamheten.

Synlig soliditet uppgår per balansdagen till 41,9 procent (41,7). Belåningsgrad i segment fastighetsförvaltning var vid samma tidpunkt 54,2 procent (54,5). Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick till 520,8 mkr (521,1).

Koncernens finansiella ställning fördelad på verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

Finansiell ställning fördelad på segment, mkr	Fastighetsförvaltning	Nybyggnation	Konsultverksamhet	Moderbolag och koncern	Koncern 2016-03-31
Goodwill	-	-	17,3	-	17,3
Övriga immateriella tillgångar	-	-	8,3	-	8,3
Materiella anläggningstillgångar	1 191,0	1,6	0,4	-	1 193,0
Finansiella anläggningstillgångar	1,3	0,1	0,1	30,5	31,9
Hyses-/kundfordringar	0,3	-	9,3	-	9,6
Fordran koncern	1,4	-	0,1	-1,5	0,0
Övriga fordringar	5,4	-	4,2	-	9,6
Likvida medel	36,9	0,1	11,4	63,1	111,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 236,3</b>	<b>1,8</b>	<b>51,1</b>	<b>92,0</b>	<b>1 381,2</b>
Eget kapital hänförligt till					
- koncernens ägare	467,0	-0,1	7,7	100,4	575,0
- ägande utan bestämmande inflytande	-	-	3,2	-	3,2
Räntebärande lån	644,1	-	25,4	-7,2	662,2
Uppskjuten skatteskuld	106,6	-	2,7	-	109,3
Leverantörsskulder	8,8	-	5,2	0,3	14,3
Skuld koncern	0,1	1,6	0,1	-1,8	0,0
Övriga skulder	9,7	0,3	6,9	0,3	17,2
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 236,3</b>	<b>1,8</b>	<b>51,1</b>	<b>92,0</b>	<b>1 381,2</b>
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	1,5	1,4	0,0	-	2,9

Periodens förändring i totalt eget kapital är uteslutande relaterad till periodens totalresultat.

## Koncernen – rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN	2016-01-01	2015-01-01	2015-01-01
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
(alla belopp i tkr)			
<b>Ingående eget kapital - moderföretagets ägare</b>	<b>572 781</b>	<b>437 853</b>	<b>437 853</b>
Nyemission	-	-	155
Periodens totalresultat	2 203	2 088	134 773
<b>Utgående eget kapital - moderföretagets ägare</b>	<b>574 984</b>	<b>439 941</b>	<b>572 781</b>
<b>Ingående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>2 917</b>	-	-
Tillskjutet kapital	-	-	2 956
Periodens totalresultat	296	-	-39
<b>Utgående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>3 213</b>	-	<b>2 917</b>
<b>Utgående totalt eget kapital</b>	<b>578 197</b>	<b>439 941</b>	<b>575 698</b>

## 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.

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 och 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 2,8 mkr till följd av de investeringar i fastigheten som gjorts under året och det redovisade fastighetsvärdet på balansdagen är därmed avrundat 1 188 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 per kommande årsskifte.

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

<b>Förvaltningsfastigheter, mkr</b>	<b>2016 jan-mar</b>	<b>2015 jan-dec</b>	<b>2014 jan-dec</b>	<b>2013 nov-dec</b>
Bokfört värde vid årets början	1 185	1 020	731	706
Årets avslutade investeringar i befintlig fastighet	1	9	10	
Årets pågående investeringar i nybyggnation	2	3		
Årets orealiserade värdeförändring		153	279	25
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>1 188</b>	<b>1 185</b>	<b>1 020</b>	<b>731</b>

## Investeringar

Investeringar i koncernens fastighet för underhåll och kvalitetshöjning av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgick för perioden till 1,4 mkr (1,4). Investeringar i pågående nybyggnadsprojekt var 1,4 mkr (0,0). Investeringar i övriga inventarier för verksamheten uppgick till 0,1 mkr (0,2).

## Finansiering

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

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

*AJA Fastighets* har ställt ut en företagsobligation noterad på Nasdaq First North (ISIN:SE0005504719) om 200 mkr som löper med fast ränta på 8 procent per år under fem år fram till och med 30 november 2018. *AJA Fastighets* har inga egna tillgångar av betydelse förutom ägande av samtliga aktier i *Mitt Alby*. Se avsnitt Väsentliga händelser efter periodens utgång för information om nyemitterad företagsobligation.

*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 444,1 mkr (446,4) till en genomsnittlig ränta för perioden om 1,49 procent (2,01). Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

*Mitt Alby* har tecknat ett räntederivat, så kallat räntetak, kopplat till och med samma löptid som banklånet. Räntederivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,10 procent och kan därför ses som en finansiell försäkring. Banklånet är tecknat på fem år fram till och med 21 november 2018.

Vägd ränta för fastighetslånen har för perioden varit 3,51 procent (3,85).

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 banklån, där återstående skuld vid periodslut uppgår till 15,1 mkr, 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.

Certified Adviser för *AJA Holding* är *Avanza Bank AB*.

## Kassaflöde och likvida medel

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var 3,3 mkr (5,3). Det försämrade utfallet är huvudsakligen kopplat till lägre leverantörsskulder i konsultverksamheten.

Utflödet från investeringsverksamheten var -2,9 mkr (-1,6) och avser investeringar i befintlig förvaltningsfastighet, nybyggnation och inventarier för eget bruk.

Finansieringsverksamheten gav ett utflöde av likvida medel om -2,4 mkr (-8,4) och avser för perioden amortering av banklån.

Sammantaget blev periodens kassaflöde ett utflöde om -1,9 mkr (-4,7).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 111,4 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

<b>KONCERNEN</b>			
<b>RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (INDIREKT METOD)</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
(alla belopp i tkr)	<b>2016-03-31</b>	<b>2015-03-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansnetto	3 285	2 857	173 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Orealiserade värdeförändringar	205	70	-153 635
Avskrivningar och övriga poster	1 197	892	4 233
Betald inkomstskatt	-175	-228	-481
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 512</b>	<b>3 591</b>	<b>23 250</b>
<b>Förändring i verksamhetens rörelsekapital</b>			
Ökning (-) av rörelsefordringar	-330	796	-787
Ökning (+) av rörelseskulder	-836	883	10 351
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 166</b>	<b>1 679</b>	<b>9 564</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 346</b>	<b>5 270</b>	<b>32 814</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	-	-	-34 527
Likvida medel i förvärvade dotterföretag	-	-	5 720
Investeringar i förvaltningsfastighet	-1 403	-1 406	-11 168
Investeringar i nybyggnation	-1 424	-	-
Investeringar i övriga inventarier	-87	-172	-526
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-	-30 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 914</b>	<b>-1 578</b>	<b>-70 501</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	-	155
Erhållet kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	2 956
Nyupptagna lån	-	-	19 701
Amortering av lån	-2 375	-2 325	-10 980
Betald utgift för kapitalanskaffning	-	-6 090	-6 090
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 375</b>	<b>-8 415</b>	<b>5 742</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 943</b>	<b>-4 723</b>	<b>-31 945</b>
Likvida medel vid periodens början	113 380	145 325	145 325
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>111 437</b>	<b>140 602</b>	<b>113 380</b>



## 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.

Markförsäljningen genomförs för att kunna möjliggöra för Titania att uppföra ett av de blivande bostadshusen vid det som har kommit att kallas för Tingstorget. Mitt Alby ser positivt på exploateringen och tror att det på ett positivt sätt kommer att bidra till att Albyberget blir en ännu bättre plats att bo och leva på. Platsen vid övre tunnelbaneuppgången i Alby kommer att med Titania som byggherre utvecklas från att idag vara en av Albys mest otrygga platser till att bli en plats som sjuder av liv, grönska och varierad bebyggelse och som upplevs som lugn och trygg.

Utgångspunkten för denna affär har varit att skapa en win-win-win-situation för kommunen, köparen, säljaren och för Mitt Albys hyresgäster på Albyberget. Kommunen och de boende i området får med bidrag av detta en betydligt mer trygg, trevlig och vacker plats kring tunnelbanestationen, Titania får möjlighet att skapa fina värden genom att bebygga platsen närmast Mitt Albys mark med ett hus och Mitt Alby får bra betalt för denna markplätt, som varit svår att utvinna byggrätter ur på egen hand.

Innan Titania kan tillträda fastigheten som ägare skall en avstyckning av fastigheten först slutföras och vinna laga kraft. Detta beräknas ske under andra halvåret av 2016.

## 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 -0,6 mkr (-0,6).

Moderbolaget finansieras med eget kapital. Vid årets utgång utgjorde likvida medel 63,1 mkr (64,0). I likvida medel inkluderas ej likvida tillgångar placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank med 30,0 mkr (30,0).

## Moderbolaget – resultaträkning

<b>MODERBOLAGET</b>			
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
(alla belopp i tkr)	<b>2016-03-31</b>	<b>2015-03-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Central administration och utveckling	-661	-632	-2 311
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-661</b>	<b>-632</b>	<b>-2 311</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella placeringar	0	-	-26
Ränteintäkter externa	0	0	2
Ränteintäkter koncernföretag	87	-	258
	87	0	234
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-574</b>	<b>-632</b>	<b>-2 077</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag	-	-	8 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-574</b>	<b>-632</b>	<b>5 923</b>
Skatt på periodens resultat	124	139	-1 313
<b>Periodens resultat</b>	<b>-450</b>	<b>-493</b>	<b>4 610</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-450</b>	<b>-493</b>	<b>4 610</b>



Notariebacken på Albyberget

## Moderbolaget – balansräkning

<b>MODERBOLAGET</b>			
<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2016-03-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
(alla belopp i tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	95 644		95 594
Finansiella placeringar	29 974		29 974
Långfristig fordran hos koncernföretag	7 223		7 136
Uppskjuten skattefordran	473		349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>133 314</b>		<b>133 053</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristig fordran hos koncernföretag	230		8 080
Övriga kortfristiga rörelsefordringar	0		22
Likvida medel	63 053		63 983
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>63 283</b>		<b>72 085</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>196 597</b>		<b>205 138</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (7 002 670 aktier (7 002 670), kvotvärde 0,20 kr)	1 401		1 401
Överkursfond	111 004		111 004
Balanserade medel inkl. totalresultat	83 907		84 357
<b>Summa eget kapital</b>	<b>196 312</b>		<b>196 762</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	2		218
Kortfristig skuld till koncernföretag	-		8 000
Övriga kortfristiga rörelseskulder	283		158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>285</b>		<b>8 376</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>196 597</b>		<b>205 138</b>

## Moderbolaget - förändring i eget kapital

<b>MODERBOLAGET</b>			
<b>FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
(alla belopp i tkr)	<b>2016-03-31</b>	<b>2015-03-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>196 762</b>	<b>191 997</b>	<b>191 997</b>
Periodens totalresultat	-450	-493	4 610
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>196 312</b>	<b>191 504</b>	<b>196 762</b>

## Moderbolaget - kassaflöde

<b>MODERBOLAGET</b>			
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
(alla belopp i tkr)	<b>2016-03-31</b>	<b>2015-03-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansnetto	-574	-632	-2 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-87	0	26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-661</b>	<b>-632</b>	<b>-2 051</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-219	-561	-626
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-880</b>	<b>-1 193</b>	<b>-2 677</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av koncernföretag	-	-	-7 094
Utlåning till koncernföretag	-50	-	-7 136
Långfristig finansiell placering	-	-	-30 000
Lämnat aktieägartillskott	-8 000	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 050</b>	<b>0</b>	<b>-44 230</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	-	155
Erhållet koncernbidrag	8 000	-	-
Betald utgift för kapitalanskaffning	-	-6 090	-6 090
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>8 000</b>	<b>-6 090</b>	<b>-5 935</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-930</b>	<b>-7 283</b>	<b>-52 842</b>
Likvida medel vid periodens början	63 983	116 825	116 825
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>63 053</b>	<b>109 542</b>	<b>63 983</b>



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

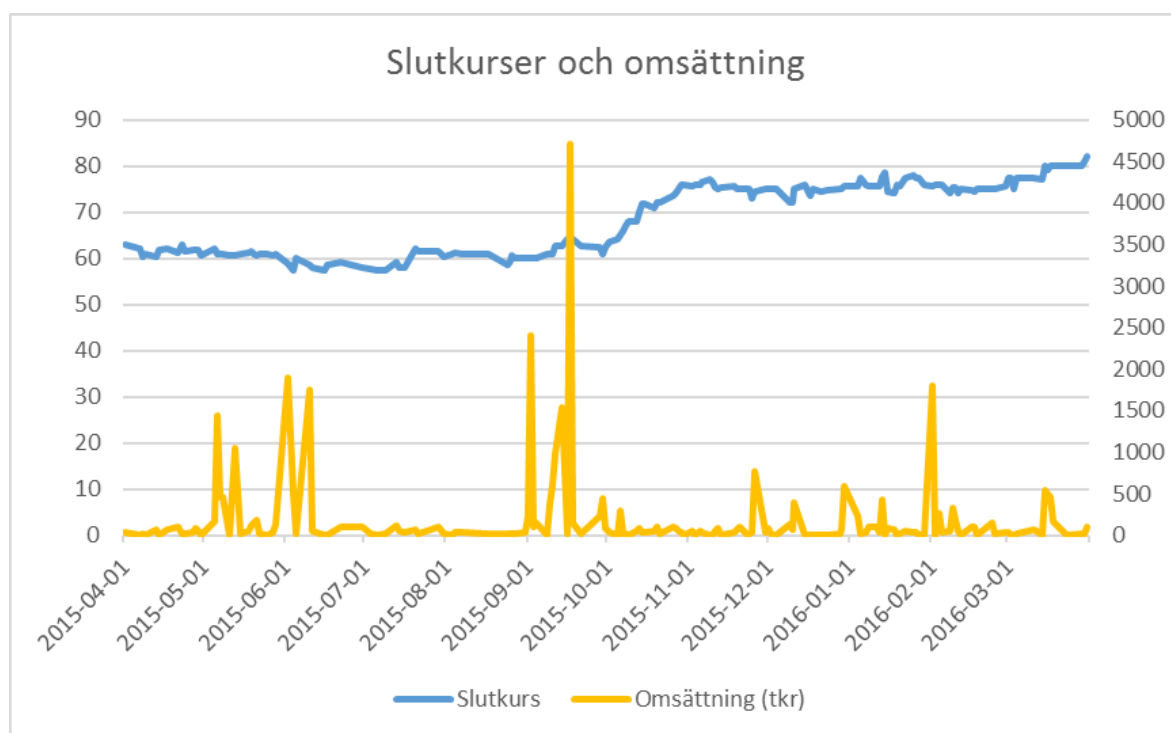
AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014 och hade vid årets utgång totalt 7 002 670 aktier emitterade, varav 700 003 A-aktier och 6 302 667 B-aktier. A-aktier har en röst per aktie och B-aktier en tiondels röst per aktie.

### Aktiens utveckling och omsättning

Aktien har under perioden haft en positiv utveckling från 75,75 kronor till 82,00 kronor, en uppgång med 8,3 procent. OMXSPI-index har under motsvarande period haft en nedgång med 1,1 procent.

Under Perioden har 82 020 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 783 stycken per handelsdag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 5 procent.

Slutkursen den 31 mars 2016 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om 574,2 mkr beräknat på 7 002 670 utestående aktier.



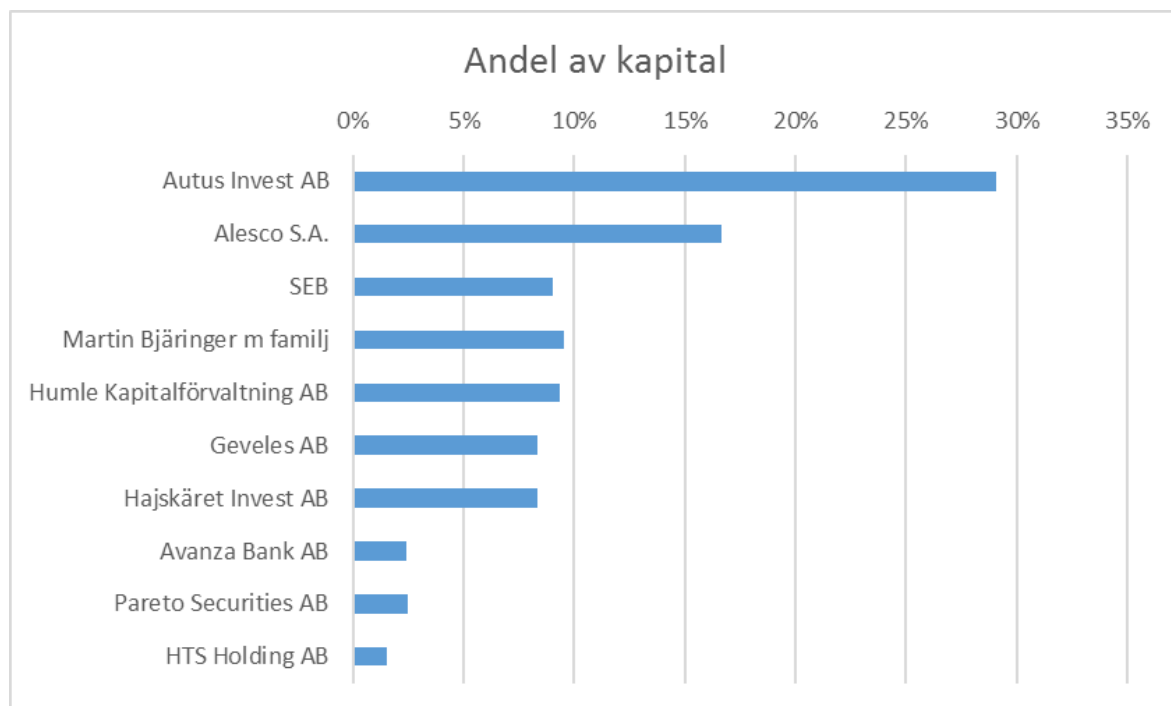
Slutkurser (vänster) och omsättning (antal aktier) per handelsdag (höger) för AJA Holdings B-aktie, vid Nasdaq First North rullande tolv månader till och med Periodens slut.

## Aktieägare

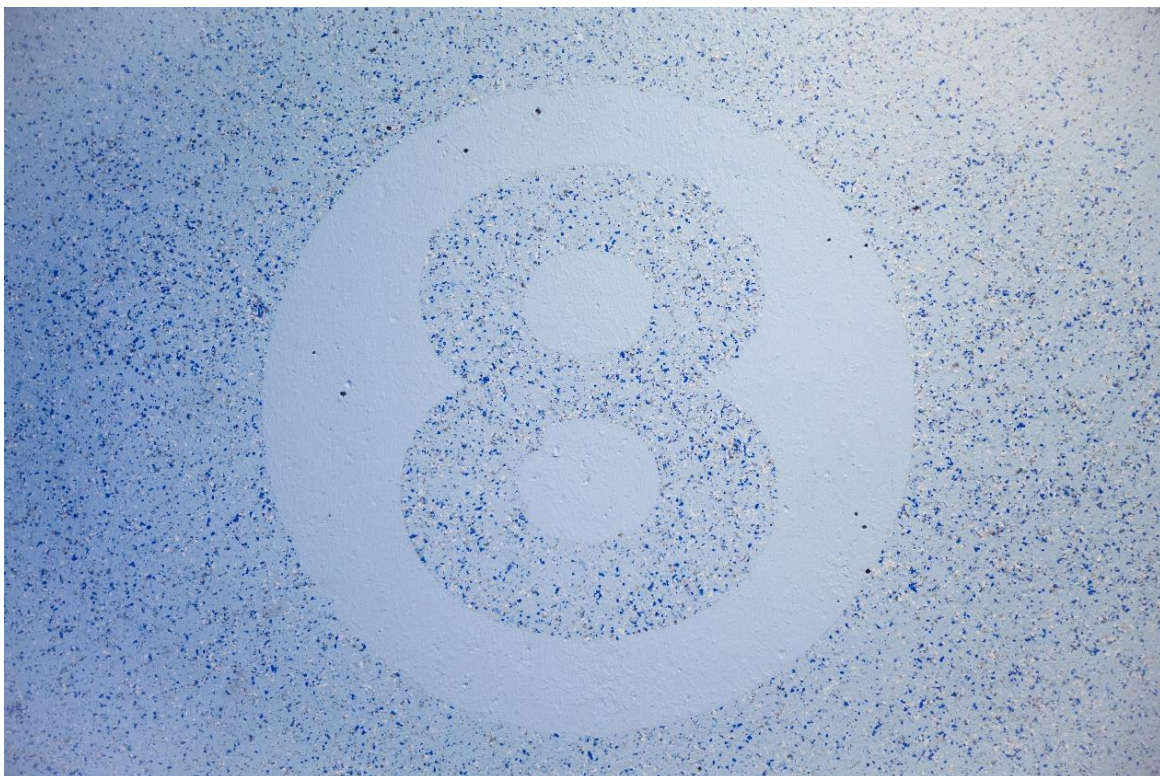
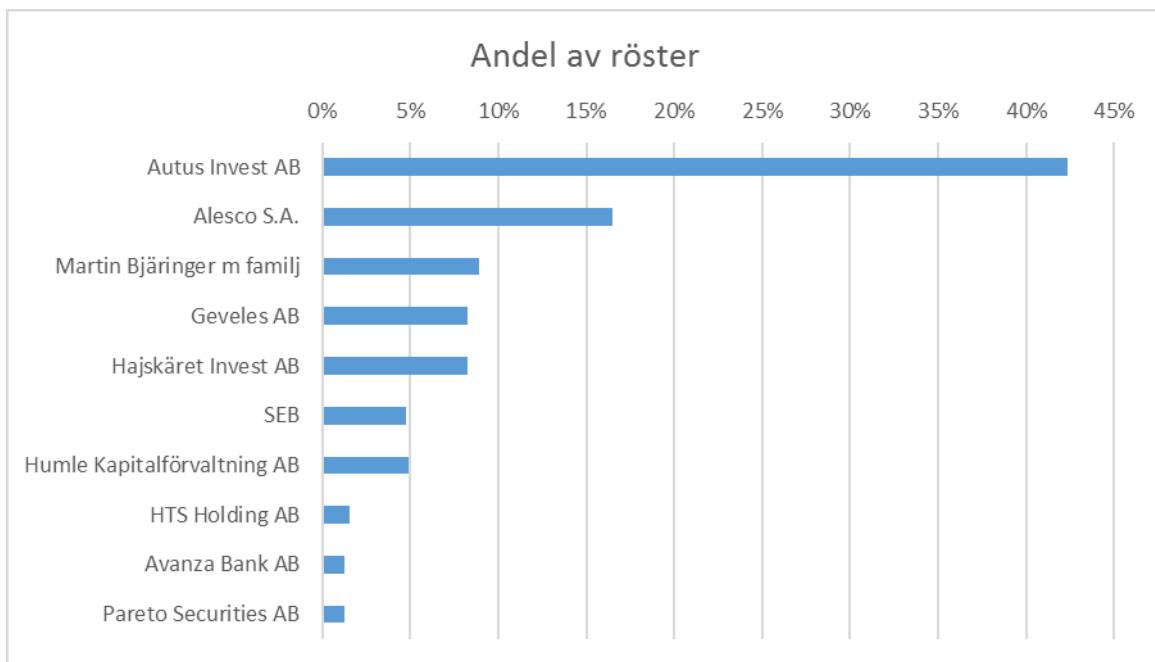
AJA Holding hade vid periodens slut 257 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar.

Aktieägare 2016-03-16	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier, st	B-aktier, st	Totalt, st	Kapital	Röster
Autus Invest AB	400 000	1 635 452	2 035 452	29,07%	42,36%
Alesco S.A.	114 722	1 050 923	1 165 645	16,65%	16,52%
Martin Bjäringer m familj	57 361	612 395	669 756	9,56%	8,92%
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%
SEB	0	630 797	630 797	9,01%	4,74%
Humle Kapitalförvaltning AB	0	655 255	655 255	9,36%	4,93%
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53%	1,53%
Avanza Bank AB	0	168 723	168 723	2,41%	1,27%
Pareto Securities AB	0	171 875	171 875	2,45%	1,29%
<b>Summa tio största aktieägare</b>	<b>697 560</b>	<b>6 072 958</b>	<b>6 770 518</b>	<b>96,68%</b>	<b>98,09%</b>
<b>Summa övriga ägare</b>	<b>2 443</b>	<b>229 709</b>	<b>232 152</b>	<b>3,32%</b>	<b>1,91%</b>
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>700 003</b>	<b>6 302 667</b>	<b>7 002 670</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

De största aktieägarnas andel av kapital, per 2016-03-31:



De största aktieägarnas andel av röster, per 2016-03-31:



Detalj från ett av trapphusen i bostadshuset på Albyberget.



## Övriga upplysningar

### Organisation och medarbetare

Beräknat som heltider var 62 personer (14) anställda i koncernen vid periodens utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 14 personer (14). Av dessa var 6 kvinnor (7) och 8 män (7). I konsultverksamheten var vid periodens slut 48 personer anställda, varav 28 kvinnor (E/T) och 20 män (E/T). I moderbolaget var 1 personer (0) anställda.

### 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 – juni 2016 publiceras den 31 augusti 2016.

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


Bokslutskommuniké för 2016 publiceras den 15 februari 2017

Finansiella rapporter publiceras på [www.andersjahlstrom.se/holding](http://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 maj 2016 kl. 07:00.

Botkyrka den 31 maj 2016

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)



Mattias Tegefjord  
Verkställande direktör och koncernchef

## Nyckeltal - koncernen

	Definition	2016 jan - mar	2016 årsvärde	2015 jan - mar	2015 jan - dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Uthyrningsbar area, kvm	1.	107 231		106 741	107 231
Hysesvärde per kvm, kr	2.	240	960	238	949
Fastighetskostnader per kvm, kr	3.	110	441	98	355
Fastighetsvärde per kvm, kr	4.	10 378		9 194	10 351
Direktavkastning, %	5.	1,2	4,9	1,4	5,4
Överskottsgrad, %	6.	51,8		55,3	59,4
Förvaltningsmarginal, %	7.	37,2		41,9	47,5
<b>Konsultrelaterade nyckeltal</b>					
Konsultmarginal, %	8.	33,4		N/A	32
Rörelsemarginal, %	9.	8,1		N/A	6
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	10.	3 346		5 270	32 814
Investeringar i fastigheter, tkr		2 827		1 406	11 168
Räntebärande nettoskuld, tkr	11.	520 792		512 773	521 139
Ränta banklån, %	12.	1,49		2,01	1,73
Ränta obligationslån, %		8,00		8,00	8,00
Vägd ränta fastighetslån, %	13.	3,51		3,85	3,66
Vägd ränta övriga lån, %		3,09		N/A	3,09
Vägd ränta samtliga lån, %		3,50		3,85	3,65
Räntetäckningsgrad, ggr	14.	1,77		1,61	1,96
Skuldsättningsgrad, ggr	15.	1,12		1,49	1,15
Belåningsgrad fastighet, %	16.	54,2		64,0	54,5
Synlig soliditet, %	17.	41,9		37,5	41,7
<b>Data per aktie</b>					
Resultat efter skatt, kr	18.	0,31		0,30	19,25
Fritt kassaflöde, kr	19.	0,48		0,75	4,69
Eget kapital, kr	20.	82,11		62,85	81,79
Substansvärde, kr	21.	97,72		72,79	97,36
Börskurs per balansdagen, kr		82,50		62,50	75,75
Fastigheternas redovisade värde, kr	22.	169,39		145,92	169,22
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003		700 003	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 302 667		6 299 997	6 302 667
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	23.	7 002 670		7 000 000	7 001 647

### Definitioner till nyckeltal

1. Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/parkeringsplatser.
2. Hysesintäkter exkluderat garage/parkeringsplatser före avdrag för vakanser/rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
3. Fastighetskostnader exkluderat fastighetsskatt och avskrivningar i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area.
4. Fastigheternas redovisade värde exkluderat byggrätter i förhållande till uthyrningsbar area per balansdagen.
5. Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas redovisade värde per balansdagen exkluderat byggrätter.
6. Driftsnetto i fastighetsverksamheten i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
7. Rörelseresultat i fastighetsverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i fastighetsverksamheten.
8. Konsultnetto i konsultverksamheten i relation till nettoomsättning i konsultverksamheten.
9. Rörelseresultat i konsultverksamheten före avskrivningar på förvärvsvärden och förvärvsrelaterade kostnader i förhållande till nettoomsättning i konsultverksamheten.
10. Rörelseresultat minus betald skatt och betalt räntenetto, efter återläggning av resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelsekapital.
11. Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida kapitalplaceringar och andra likvida medel per balansdagen.
12. Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats.
13. Vägd räntesats på banklån plus obligationslån i fastighetsverksamheten.
14. Rörelseresultat efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och realisationsresultat i relation till räntebetalningar.
15. Räntebärande skulder i relation till redovisat totalt eget kapital per balansdagen.
16. Räntebärande skulder i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde per balansdagen.
17. Redovisat totalt eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar per balansdagen.
18. Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
19. Fritt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
20. Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
21. Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
22. Fastigheternas redovisade värde i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
23. Antal utestående stamaktier vid periodens början, uppräknat för 2014 med den aktiesplit 1:5 som genomförts under året, justerat med aktier emitterade under perioden, viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar.