Q3

BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM HOLDING AB (publ)

DELÅRSRAPPORT 2017 JANUARI-SEPTEMBER, KVARTAL 3

Delårsrapport 2017 kvartal 3
för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Rapporten avser tredje kvartalet 2017 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. Därutöver finns 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 januari - september 2017.

Koncernen i sammanfattning

1 januari – 30 september

- Hyresintäkter 77,0 mkr (76,8)
- Konsultarvoden 81,7 mkr (62,2)
- Bruttoresultat 69,2 mkr (67,1)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 58,6 procent (60,0)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 29,5 procent (33,9)
- Rörelseresultat 35,2 mkr (35,7)
- Redovisat fastighetsvärde inkluderat byggrätter 1 340,6 mkr (1 325,0)
- Redovisad orealiserad värdeförändring på finansiella derivat -9,8 mkr (-0,3)
- Totalresultat 1,9 mkr (16,3)
- Fritt kassaflöde 9,1 mkr (11,9)
- Resultat per aktie 0,17 kronor (2,27)
- Substansvärde per aktie 121,09 kronor (121,30)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET 2017

En riktad nyemission har genomförts till styrelseledamöter och ledande befattningshavare i det delägda dotterbolaget Fasticon Kompetens Holding AB, inom ramen för det av den ordinarie bolagsstämman i AJA Holdings fattade beslutet. Totalt tecknades 112 aktier och emissionslikviden uppgick till 1 344 tkr. AJA Holdings ägarandel uppgår till 60,3 procent efter den genomförda nyemissionen.

Fasticon Kompetens AB har också som ett led i att finansiera konsultverksamhetens tillväxt upptagit ett banklån om 4,5 Mkr. Räntan på lånet är 2,05 procent och löper under tre år. Emissionslikviden liksom banklånet kommer att användas till dotterbolaget Fasticon Supports uppstart och tillväxt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Mitt Alby AB har valt att förtidsförlänga utestående banklån cirka 430 mkr. Kapitalbindningen är 7 år med rörlig ränta. Räntenivån inklusive aktuell STIBOR 3 månader, är initialt cirka 1,4 procent.

Per den 14 november har vi även utökat banklånet med drygt 57 mkr, till ovanstående villkor, totalt har vi därmed banklån om totalt cirka 485 mkr. Lånet ska användas till att förädla beståndet.

Verksamheten

FASTIGHETSVERKSAMHETEN

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

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

Fastigheten, Albyberget 5, är naturskönt belägen på en höjd i Alby i Norra Botkyrka och det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt. Totalt uthyrningsbar area är 105 069 kvadratmeter innehållande 1 274 bostäder och 175 lokaler (varav 158 stycken mindre lagerutrymmen) samt närmare 1000 parkeringsplatser. För perioden var hyresvärdet uppräknat till årsvärde i genomsnitt 970 kr (955) per kvadratmeter.

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även byggrätter på den egna fastigheten som enligt detaljplan motsvarar 21 709 kvadratmeter BTA (bruttoarea). En inventering av möjligheten att uppföra byggnader utanför befintlig detaljplan pågår.

AJA Holding har ett stort samhällsengagemang och ser sig inte som förvaltare av byggnader med hyresgäster utan 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 motsvarande en miljon kronor för sitt CSO-arbete till socialt inriktade initiativ i området och stöd med lokaler för boende, sociala entreprenörer och föreningar.

BYGGVERKSAMHETEN

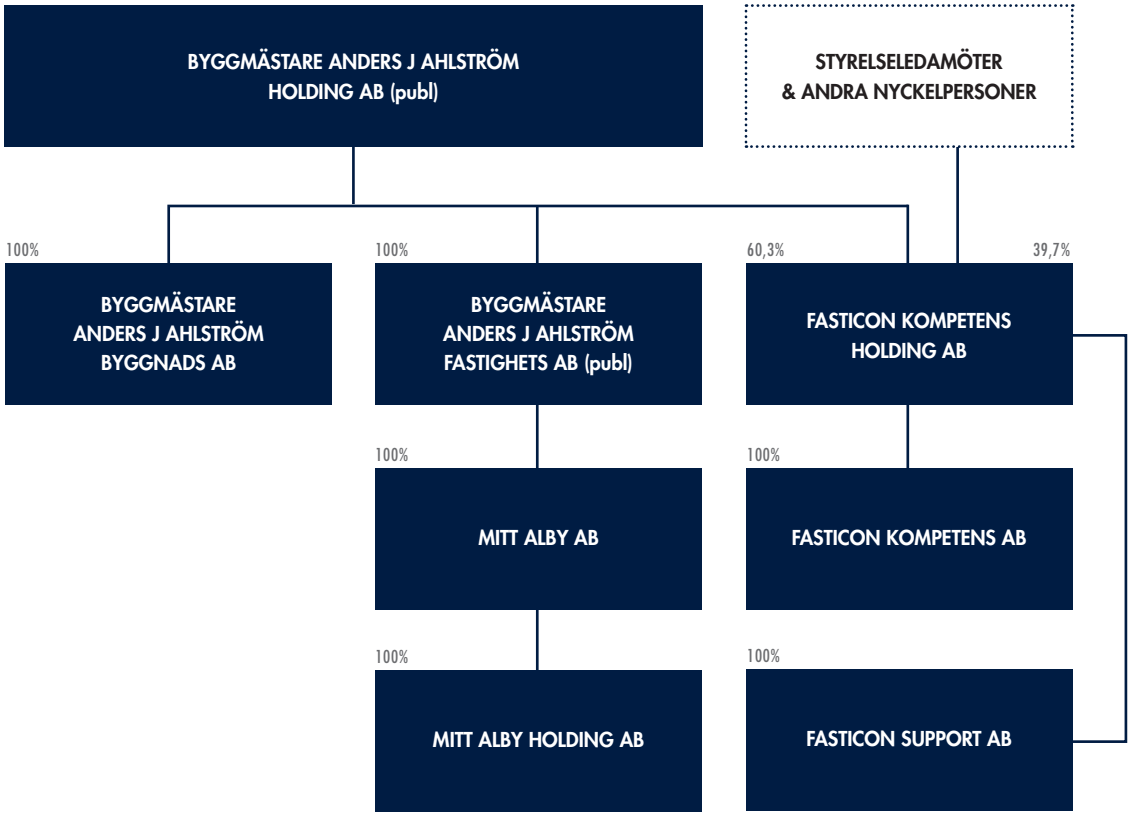
Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB leder arbetet med att projektera och i framtiden uppföra nya bostadshus på det som idag är Mitt Albys mark.

KONSULTVERKSAMHETEN

Konsultverksamheten förvärvades under våren 2015 och utgörs av det av AJA Holding till 60,3 procent ägda dotterbolaget Fasticon Kompetens Holding AB med de operativa dotterbolagen Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens) samt sedan våren 2017 Fasticon Support AB (nedan även kallat Fasticon Support). Resterande 39,7 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs huvudsakligen av Jonas Gustavsson, genom bolaget JG Affärskonsult AB, samt av andra styrelseledamöter och nyckelpersoner.

Fasticon Kompetens och Fasticon Support är verksamma inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimslösningar. Bolagen har ett starkt varumärke och är den största aktören i sin bransch, med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Rörelseresultatet har sedan starten varit kontinuerligt positivt.

KONCERNSTRUKTUR



Koncernstruktur 2017-09-30

VISION

AJA Holding ska vara Sveriges ledande socialt orienterade fastighetskoncern, med fokus på fastigheter främst 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 främst 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.

Kommentar från vd

Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 158,7 mkr (138,9) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 77,0 mkr (76,8) och segment konsultverksamhet med 81,7 mkr (62,1). Att intäkterna för fastighetsverksamheten är på samma nivå som förra året och inte har ökat förklaras av den ombildning till bostadsrätter av Tingsvägen 1-3 som gjordes under det andra kvartalet 2016. Rörelseresultatet efter avskrivningar för årets första nio månader uppgick till 35,2 mkr (35,7 mkr). Både fastighets- och konsultverksamheten har bättre resultat medan administrativa kostnaderna ökat något huvudsakligen på grund av personalkostnader i konsultverksamheten.

Fastighetsverksamheten
Fastighetsverksamhetens överskottsgrad har minskat jämfört med föregående år. Det är framför allt beroende på ökade kostnader för underhåll och reparationer. Det kan särskilt nämnas uppfräschning av allmänna ytor, såsom trapphus, tvättstugor och soprum samt utemiljö. I arbetet med den löpande förvaltningen har ett stort antal förbättringar identifierats och genomförs nu. Dessa åtgärder har efter sommaren börjat att resultera i bland annat minskade kostnader och kommer succesivt att förbättra resultatet.

Under början av året valde vi, som tidigare kommunicerats, att räntesäkra låneportföljen. Den historiskt låga nivån på långräntorna gör att vi tror att tillfället långsiktigt var bra valt för att ingå avtal om en längre räntebindning. Vi har nu en räntebindningstid på drygt 7 år. Vi har under slutet av oktober valt att även förlänga våra banklåns löptid, med SBAB till 7 år.

Räntederivaten skall varje kvartal redovisas till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Detta påverkade under de första tre kvartalen resultatet och substansvärdet negativt med knappt 10 mkr (0).

Vi har i flera år arbetat med att hålla utemiljön på Albyberget snygg och prydlig. Detta arbete kommer fortsätta under de närmaste åren. Vi har även under det senaste året påbörjat moderniseringen av tvättstugorna. Nu har tiden även kommit till att börja renovera tomma lägenheter och modernisera trappuppgångarna.

Vårt mål är att det ska finnas olika sorters lägenheter, renoverade och orenoverade. De lägenheter som kommer att renoveras och moderniseras är de som blir tomma då någon flyttar ut, samt de som är uthyrda med korttidskontrakt. Detta arbete är nu igång och vi planerar att under hösten 2017 ha renoverat ca 30 lägenheter och under de nästkommande åren planerar vi att renovera ca 50 lägenheter per år. Renoveringen vi gör är omfattande och innebär bland annat nya parkettgolv och klinkers, nytt kök, nya vitvaror i rostfritt stål, diskmaskin, nytt badrum med golvvärme och förberedelse för tvättmaskin, nya ytskikt, säkerhetsdörr och mycket annat. Intresset att hyra de moderniserade och renoverade lägenheterna har varit väldigt stort och vi har fått mycket positiv respons. Hyrorna vi har begärt är ca 1.395 kr per kvadratmeter och år.

Även arbetet med att skapa förutsättningar för nybyggnation inom Albyberget har fortsatt. Vi har som mål att under det fjärde kvartalet gå ut till ett antal svenska och utländska byggbolag för att få in anbud avseende att bygga det första huset.

Sverige har, enligt olika undersökningar, EUs högsta priser för att bygga bostäder och har toppat listan sedan 2010. Priset för att bygga bostäder uppskattas vara cirka 30 procent högre i Sverige än i exempelvis Finland och Tyskland och mer än 50 procent högre än i Storbritannien och Belgien. Jämfört med Danmark, som ligger två på EU-listan, är skillnaden 15 procent.

Detta påverkar självklart i slutänden boendekostnaderna. Vi är övertygade att det långsiktigt måste gå att få ner dessa kostnaderna för att skapa uthålliga kostnadsnivåer, oavsett om vi talar om hyresrätter eller bostadsrätter. De senaste årens utveckling är inte hållbar, vilket blivit väldigt tydligt under hösten. Det är dock viktigt att poängtera att även om privatmarknaden för bostadsrätter svänger så är efterfrågan för hyresrätter i Storstockholm väldigt stabil.

I slutet på det andra kvartalet fick hyresgästerna i Domarebacken 4-10 och 12-16 besked om att de efter sommaren skulle att få ett erbjudande att förvärva sina lägenheter. Erbjudandet har blivit väl mottaget och arbete med ombildningen pågår för närvarande och beräknas vara klart under början av nästa år.

Totalt rör det sig om 124 lägenheter om totalt cirka 9 000 kvm. Erbjudandet om ombildning till bostadsrätter är i linje med det åtagande som Mitt Alby gjorde i samband med förvärvet 2014.

Erbjudandet såväl som renoveringarna är också ett led i att skapa olika boendeformer på Albyberget.

Fasticon Kompetens och Support
Fasticon Kompetens och det nystartade Fasticon Support har fortsatt att utvecklas väl och ökade under de tre första kvartalen omsättningen till 81,7 mkr (62,2) samtidigt som resultatet utvecklades väl. Under det andra kvartalet startades verksamheten inom Fasticon Support, med mål att bygga upp en verksamhet inom rekrytering och bemanning för främst tjänster inom fastighetsdrift och skötsel. Starten har varit väldigt positiv.

Efterfrågan på våra produkter inom rekrytering och interimslösningar har varit väldigt bra. Bruttomarginalen i den totala verksamheten är ner p g a en mixförskjutning. Den verksamhet som utvecklats bäst och står för störst del av tillväxten är interimsverksamheten, vilken har lägre marginaler.

Vårt arbete med sociala initiativ och projekt
Vårt arbete att som samhällsorienterat fastighetsbolag skapa mervärde för boende genom att ta ett större socialt ansvar har självfallet fortsatt. Under året har vi fortsatt att vara aktiva i och stödja våra samarbetspartners som alla är verksamma med aktiviteter i Alby. Vi har genomfört ett stort antal aktiviteter med och för de boende. Allt vi gör har som huvudmål att skapa en än större trivsel och trygghet för de boende på Albyberget. Vi vill även bidra till bättre utbildning och möjligheter till arbete för de boende. Ett led i detta har under hösten varit projekt Fastighetstalang.

Fastighetstalang är ett projekt med syfte att hitta ny kompetens till fastighetsbranschen och samtidigt minska utanförskapet i projektets närområde. Projektet finansieras av Tillväxtverket, Mitt Alby och Fasticon Kompetens Holding och har ett nära samarbete med Arbetsförmedlingen, kommunen och fastighetsbranschen.

Genom att dels möta kandidater i deras vardag och dels skapa en lokal mötesplats i anslutning till deras boende byggs relationer, skapas förtroende och erbjuds en tydlig väg in i arbetslivet där de kan dra nytta av sina tidigare erfarenheter.

På mötesplatsen genomförs språkcaféer om branschen och dess roller, det erbjuds hjälp med att skriva CV, träning inför jobbintervjuer och det skapas kontakter med potentiella arbetsgivare.

Vårt arbete utgår från en princip där vi vänt på begreppen – istället för att se fastigheterna som bolagets huvudsakliga tillgång väljer vi att se hyresgästerna – de boende – som bolagets huvudsakliga tillgång. Om de boende trivs så ökar områdets attraktivitet, driften underlättas och värdet på tillgångarna ökar.

Stark finansiell ställning
Koncernen har fortsatt en mycket god finansiell ställning och därmed god handlingsfrihet. Vår belåningsgrad, efter hänsyn tagen till likvida medel, understiger 50 procent. Detta skapar möjligheter för investeringar i existerande verksamheter men också förutsättningar för ytterligare förvärv vid lämplig tidpunkt och till rätt pris.

Att utveckla de existerande verksamheterna organiskt är självklart fokus, samtidigt är vi öppna för ytterligare möjligheter, inte minst inom tjänstebolagen. Vi har, som vi tidigare sagt, en stor respekt för att när priset på pengar, t o m minusräntor, är alltför lågt leder det till att priset på andra tillgångar kan bli alltför högt. Detta börjar vi nu se effekten av. Det leder till oro och turbulens, men skapar samtidigt möjligheter.

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör och koncernchef

Finansiell information - koncernen

EKONOMISK UTVECKLING

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) om inte annat uttryckligen anges. Med perioden avses i det följande 1 januari till 30 september 2017.

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

Koncernens rörelsesegment utgörs av fastighetsförvaltning, konsultverksamhet och nybyggnation.

RÖRELSENS INTÄKTER

Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 158,7 mkr (138,9) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 77,0 mkr (76,8) och segment konsultverksamhet med 81,7 mkr (62,1).

Övriga intäkter uppgick netto till 0,4 mkr (1,3) och utgjordes av övriga ersättningar ej hänförliga till koncernens rörelsesegment.

Fastighetsverksamheten har påverkats omsättningsmässigt positivt av indexrelaterad höjning av hyror samt av att hyror för olika typer av parkeringsplatser har kunnat höjas successivt under 2017.

Omsättningen har påverkats negativt av försäljning per 30 maj 2016 av bostadsfastigheten Tingsvägen 1-3, motsvarande ca två procent av beståndet.

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.

Konsultverksamheten har haft god efterfrågan och beläggning under årets första tre kvartal, dock påverkas bruttomarginalen negativt av att mixen av affären förändrats under året då tillväxten huvudsakligen sker i interimsverksamheten som generellt sett har en lägre marginal än rekryteringsverksamheten.

KONCERNEN - RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	**2017-07-01 2017-09-30**	**2016-07-01 2016-09-30**	**2017-01-01 2017-09-30**	**2016-01-01 2016-09-30**
RÖRELSENS INTÄKTER OCH DIREKTA KOSTNADER				
Fastighetsverksamhet				
Nettoomsättning	25 677	25 284	77 027	76 764
Fastighetskostnader	-9 236	-9 122	-31 906	-30 698
Driftsnetto	**16 441**	**16 162**	**45 121**	**46 066**
Överskottsgrad, %	**64,0%**	**63,9%**	**58,6%**	**60,0%**
Konsultverksamhet				
Nettoomsättning	27 084	18 558	81 728	62 156
Konsultverksamhetskostnader	-19 663	-12 419	-57 593	-41 106
Konsultnetto	**7 423**	**6 139**	**24 135**	**21 050**
Bruttomarginal, %	**27,4%**	**33,1%**	**29,5%**	**33,9%**
Bruttoresultat	**23 864**	**22 301**	**69 256**	**67 116**
Övriga intäkter, netto	155	653	393	1 304
Central administration och utveckling	-10 371	-10 384	-34 426	-32 723
Rörelseresultat	**13 648**	**12 570**	**35 223**	**35 697**
Resultat från värdeförändringar				
Realisationsresultat sålda förvaltningsfastigheter	0	-3	0	11 778
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	205	-31	-9 794	-319
	205	**-34**	**-9 794**	**11 459**
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7	26	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 638	-4 765	-13 608	-16 360
Swap-kostnad/Kostnad förtida lösen av obligationslån	-2 181	0	-5 081	-12 618
Periodiserad kostnad för upplåning	-627	-627	-1 882	-1 974
	-7 441	-5 386	-20 545	-30 913
Resultat efter finansiella poster	**6 411**	**7 150**	**4 885**	**16 244**
Aktuell skatt	-1 182	-1 245	-5 011	-2 003
Uppskjuten skatt	-971	-33	1 999	2 077

Fortsättning på nästa sida

Fortsättning från föregående sida

KONCERNEN - RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	**2017-07-01 2017-09-30**	**2016-07-01 2016-09-30**	**2017-01-01 2017-09-30**	**2016-01-01 2016-09-30**
Periodens resultat	**4 257**	**5 872**	**1 873**	**16 317**
- Varav hänförligt till moderbolagets ägare	4 143	6 059	1 222	15 904
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	114	-187	651	413
Övrigt totalresultat	**0**	**0**	**0**	**0**
Periodens totalresultat	**4 257**	**5 872**	**1 873**	**16 317**
- Varav hänförligt till moderbolagets ägare	4 143	6 059	1 222	15 904
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	114	-187	651	413
Resultat per aktie, kr	**0,59**	**0,87**	**0,17**	**2,27**
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st	7 005	7 005	7 005	7 005
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st	7 005	7 005	7 005	7 004

RÖRELSENS KOSTNADER

Direkta kostnader i fastighetsverksamheten uppgick till 31,9 mkr (30,7). Fördelning av kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. Effektuering av plan för långsiktigt underhåll av bostäder och gemensamma utrymmen har inneburit att materialkostnad samt kostnader för reparationer och underhåll ökat över åren. Vi ser även ökade kostnader för vatten, det beror på att en förbrukningsavräkning har skett under våren, mot att vi de senaste åren har debiterats efter schablon

FASTIGHETSKOSTNADER, MKR	2017 JAN-SEP	2016 JAN-SEP	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC
Materialkostnad & Förvaltningstjänster	2,7	4,1	5,6	5,1	4,9
Media - el, värme, vatten etc.	16,0	14,9	20,9	20,3	20,5
Reparation & Underhåll	5,6	5,2	7,1	7,1	5,6
Fastighetsskatt & Försäkring	2,6	2,1	2,8	2,7	2,5
Personal fastighetsskötsel och -administration	3,9	3,1	4,3	4,3	2,8
Övriga fastighetskostnader	0,8	0,9	1,4	1,2	1,1
Avskrivningar	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Totalt	**31,9**	**30,7**	**42,5**	**41,1**	**37,7**

Direkta kostnader i konsultverksamheten var för perioden 57,6 mkr (41,1) 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. Kostnadsökningen är relaterad till den högre affärsvolymen. För 2015 omfattar konsoliderade jämförelsevärden perioden 15 maj – 31 december

KONSULTVERKSAMHETSKOSTNADER, MKR	2017 JAN-SEP	2016 JAN-SEP	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC
Underkonsultkostnader	28,4	21,6	29,4	15,8	
Egen konsultpersonal inkl. konsultledning	25,2	16,2	24,1	14,0	
Annonskostnader	2,0	1,7	2,6	1,9	
Material och övriga direkta kostnader	2,0	1,6	2,5	1,7	
Totalt	**57,6**	**41,1**	**58,6**	**33,4**	**E/T**

Kostnader för central administration och utveckling uppgick för perioden till 34,4 mkr (32,7) 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, MKR	2017 JAN-SEP	2016 JAN-SEP	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC
Personalrelaterade kostnader	19,2	16,2	22,8	15,4	4,8
Administrativa omkostnader	7,0	5,9	7,4	4,5	1,8
Programvaror	0,8	0,7	1,0	0,9	0,6
Managementarvoden	0,3	1,2	1,5	1,5	1,2
Noteringskostnader	0,5	0,6	0,7	0,4	0,4
Övriga köpta tjänster	5,7	7,2	10,7	4,7	3,6
Avskrivningar och utrangeringar	0,9	0,9	1,5	0,8	0,2
TOTALT	**34,4**	**32,7**	**45,6**	**28,2**	**12,6**

Av kostnaderna var 8,6 mkr (9,9) hänförliga till fastighetsförvaltningen, 18,0 mkr (17,2) hänförliga till konsultverksamheten och 0,1 mkr (1,1) hänförliga till nybyggnation. Övriga kostnader 7,7 mkr (4,5) avsåg central förvaltning, satsningar på utveckling och igångsättning av kompletterande verksamhet i konsultsegmentet samt avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar.

BRUTTORESULTAT

Verksamhetens bruttoresultat blev 69,2 mkr (67,1) varav fastighetsförvaltningen står för 45,1 mkr (46,1) och konsultverksamheten för 24,1 mkr (21,0).

Bruttomarginalen blev 43,8 procent (48,3) till följd av ändrad affärsmix då verksamhetssegmenten visar betydande skillnad i marginal. Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen var 58,6 procent (60,0) och bruttomarginal i konsultverksamheten var 29,5 procent (33,9).

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick för perioden till 35,2 mkr (35,7). Fördelning av rörelseresultatet på koncernens verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PÅ SEGMENT, MKR	2017 JAN-SEP	2016 JAN-SEP	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC
Fastighetsförvaltning	36,7	36,4	46,6	48,1	49,1
Nybyggnation	-0,2	0,0	-0,2	-	-
Konsultverksamhet	6,4	3,9	6,2	2,5	-
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-1,3	-
Avskrivningar på förvärvsvärden	-0,4	-0,4	-0,5	-0,3	-
Koncerngemensamt, övrigt	-7,4	-4,3	-7,5	-2,3	-1,4
Koncernen	**35,2**	**35,7**	**44,6**	**46,6**	**47,7**

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har ett utgående redovisat värde om 1 340,6 mkr (1 325,0). Redovisat värde överstiger med 15,6 mkr värdering utförd per årsskiftet 2016/2017 av extern auktoriserad värderingsman Savills Sweden AB. Ökningen motsvarar utgifter på fastigheten under perioden som av företagsledningen bedömts värdehöjande och därmed aktiverats.

Orealiserad värdeförändring uppkommer vid ny marknadsvärdering av fastigheten. Sådan genomförs för närvarande externt vid varje årsskifte samt internt vid respektive kvartalsskifte; förutsatt att inte företagsledningen har anledning att anta en generell negativ marknadsvärdeförändring inom aktuellt fastighetssegment varvid extern värdering omedelbart ska utföras. För perioden redovisas ingen orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheten.

För ytterligare information se avsnitt Fastighetens marknadsvärde nedan under avsnitt Finansiell ställning och kassaflöde.

Orealiserad värdeförändring på finansiella derivatinstrument för begränsning av ränterisk på koncernens fastighetslån blev –9,8 mkr (-0,3). Räntederivaten redovisas varje kvartal till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Derivatens balansförda värde ska motsvara den betalning som skulle bli aktuell vid en förtida lösen av pågående derivatavtal per balansdagen. Förändringen av derivatens värde redovisas över resultaträkningen. Dessa värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande och kommer att ha värde noll vid respektive avtals sluttidpunkt. Se avsnitt Finansiering nedan för ytterligare information om koncernens derivatavtal.

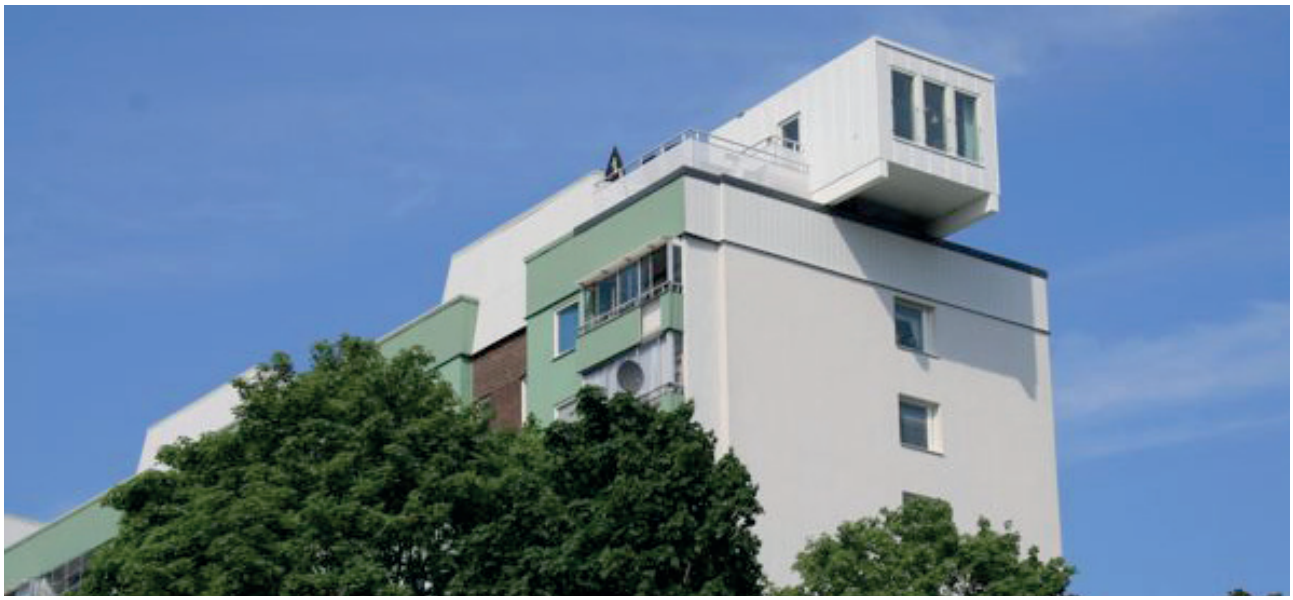
Under perioden har ingen delförsäljning skett av fastigheten varför realisationsresultat för sålda förvaltningsfastigheter var 0,0 mkr (11,8).

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 -20,5 mkr (-30,9). Periodens räntenetto inkluderat löpande räntemarginal för swapkontrakt blev -18,7 mkr (-16,4). Kostnader under andra kvartalet 2016 för refinansiering av tidigare obligationslån förklarar förbättringen i räntenettot.

Vägd ränta på koncernens fastighetslån inkluderat swap-marginal har för perioden varit 3,67 procent (3,01).



INKOMSTSKATT

Redovisad skatt för perioden var -3,0 mkr (0,1) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -5,0 mkr (-2,0) och därutöver beräknad uppskjuten skatt, dels på periodens orealiserade värdeförändringar, dels på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande i inkomsttaxeringen av skattemässigt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheten. Aktuell skatt för perioden inkluderar reservering för tillkommande skatt att betala för fastighetsavyttringar under 2016 om 2,2 mkr. Uppskjuten skatt är beräknad till +2,0 mkr (+2,1) och avser för perioden huvudsakligen redovisad skatteeffekt av orealiserad värdenedgång på finansiella derivatinstrument. Uppskjuten skatt påverkar inte koncernens aktuella kassaflöde

TOTALRESULTAT

Periodens totalresultat var samma som periodens resultat och uppgick till 1,9 mkr (16,3) varav 1,2 mkr (15,9) är hänförligt till moderbolagets ägare.

FINANSIELL STÄLLNING

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 712,1 mkr (713,1), varav 6,0 mkr (4,0) är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och som utgörs av externa ägarintressen i konsultverksamheten.

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 44,6 procent (44,9). Belåningsgrad i segment fastighetsförvaltning var vid samma tidpunkt 50,7 procent (51,9).

Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick på balansdagen till 510,8 mkr (497,8).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 152,4 mkr (170,9). Därtill har koncernen tillgängliga medel redovisade till 30,0 mkr (30,0) placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank. Likvida medel inkluderar medel insatta på spärrkonto för ställande av säkerhet för ingångna ränteswapavtal om 17,3 mkr (0,0).

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

KONCERNEN - RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	2017-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	25 177	25 565
Förvaltningsfastighet	1 340 593	1 325 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	13 111	10 325
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 620	2 620
Andra långfristiga fordringar	30 000	30 004
Uppskjuten skattefordran	4 888	1 404
Summa anläggningstillgångar	**1 416 389**	**1 394 917**
Omsättningstillgångar		
Hyres- och kundfordringar och övriga fordringar	20 605	16 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 126	5 011
Likvida medel	152 412	170 865
Summa omsättningstillgångar	**179 143**	**192 507**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 595 532**	**1 587 424**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	712 069	713 054
- Varav eget kapital hänförligt moderbolagets ägare	706 089	709 076
- Varav eget kapital hänförligt innehav utan bestämmande inflytande	5 979	3 978
Långfristiga skulder		
Obligationslån	245 247	244 229
Skulder till kreditinstitut, långfr del	419 212	425 323
Skulder till övriga	3 225	3 117
Långfristig skuld finansiella derivat	9 790	0
Uppskjutna skatteskulder	144 066	142 581
Summa långfristiga skulder	**821 541**	**815 251**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	19 209	17 726
Leverantörsskulder och övriga skulder	22 047	16 663
Skuld inkomstskatt	3 440	1 256
Förutbetalda hyresintäkter	7 129	7 578
Upplupna kostnader	10 098	15 895
Summa kortfristiga skulder	**61 922**	**59 118**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 595 532**	**1 587 424**

Koncernens finansiella ställning fördelad på verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

FINANSIELL STÄLLNING FÖRDELAD PÅ SEGMENT, MKR	FASTIGHETS-FÖRVALTNING	NY-BYGGNATION	KONSULT-VERKSAMHET	MODERBOLAG OCH ÖVRIGT	KONCERN 2017-09-30
Goodwill	-	-	17,3	-	17,3
Övriga immateriella tillgångar	-	-	7,8	-	7,8
Förvaltningsfastigheter	1 340,6	-	-	-	1 340,6
Övriga materiella anläggningstillgångar	5,7	6,7	0,7	-	13,1
Finansiella anläggningstillgångar	5,3	0,0	0,9	31,3	37,5
Fordran koncernföretag	0,2	0,0	0,2	-0,4	0,0
Hyres-/kundfordringar	0,2	0,0	17,3	-0,5	17,5
Övriga rörelserelaterade fordringar	5,0	0,3	3,5	0,4	9,2
Likvida medel	102,1	0,5	7,8	42,1	152,4
Summa tillgångar	**1 459,1**	**7,5**	**55,5**	**73,4**	**1 595,5**
Eget kapital hänförligt till					
- koncernens ägare	600,6	0,2	9,8	95,5	706,1
- ägande utan bestämmande inflytande	-	-	6,0	-	6,0
Externa räntebärande lån, netto	673,8	-	13,1	-	686,9
Skuld koncernföretag	8,6	6,8	8,6	-23,9	0,0
Skuld uppskjuten skatt och finansiella deriv	151,1	-	-	-	153,9
Leverantörsskulder	8,3	0,5	7,6	0,6	16,9
Övriga rörelserelaterade skulder	16,8	0,1	7,7	1,2	25,8
Summa eget kapital och skulder	**1 459,1**	**7,5**	**55,5**	**73,4**	**1 595,5**
Invest. i materiella anläggningstillgångar	16,2	2,4	0,6	-	13,9

Eget kapital i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare uppgår till 706,1 mkr (709,1) fördelat på tillskjutet kapital (efter emissionskostnader) om 196,5 mkr (196,5) och därutöver intjänade och behållna vinstmedel om 509,6 mkr (512,6). Under perioden har eget kapital minskat med periodens totalresultat samt med utbetald utdelning till aktieägare enligt beslut vid årsstämma

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	**2017-07-01 2017-09-30**	**2016-07-01 2016-09-30**	**2017-01-01 2017-09-30**	**2016-01-01 2016-09-30**
Ingående eget kapital - moderföretagets ägare	**701 953**	**574 984**	**709 076**	**572 781**
Inbetald nyemission	0	0	0	156
Omfördelning inom eget kapital mellan koncernens ägare	-6	0	-6	0
Utdelning till moderföretagets ägare	0	0	-4 203	-3 711
Periodens totalresultat	4 143	6 059	1 222	15 904
Utgående eget kapital - moderföretagets ägare	**706 090**	**585 130**	**706 090**	**585 130**
Ingående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	**4 515**	**3 517**	**3 978**	**2 917**
Inbetald nyemission	1 344	0	1 344	0
Omfördelning inom eget kapital mellan koncernens ägare	6	0	6	0
Periodens totalresultat	114	-187	651	413
Utgående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	**5 979**	**3 330**	**5 979**	**3 330**
Utgående totalt eget kapital	**712 069**	**588 460**	**712 069**	**588 460**

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Enligt utförd värdering av extern auktoriserad värderare Savills Sweden AB hade fastigheten per 31 december 2016 ett bedömt marknadsvärde om 1 325 mkr, varav byggrätter 75 mkr. Vid föregående värdering per 31 december 2015 bedömde Savills fastighetens marknadsvärde till 1 185 mkr, varav byggrätter 75 mkr. Den senaste värderingen är efter försäljning under 2016 av avstyckade fastigheter som vid 2016 års ingång svarade för ett koncernmässigt värde om 25 mkr.

Värdeökningen mellan årsskiftena berodde huvudsakligen på sänkt marknadsmässigt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter.

Fastigheten är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13 verklig 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 2016 blev denna yield bestämd till 4,03 procent (4,61). Vid ett förändrat antagande angående nivå på yield med +/- 0,25 procentenheter påverkar detta kalkylmässigt och vid oförändrade antaganden i övrigt beräknat marknadsvärde med -60 mkr/+70 mkr.

Avkastningskravet vid bedömning av marknadsvärde vid kalkylperiodens slut är individuellt per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. 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 15,6 mkr till följd av de, enligt företagsledningens bedömning, värdehöjande investeringar i fastigheten som gjorts under året. Redovisat fastighetsvärde på balansdagen blir därmed avrundat 1 341 mkr inkluderat byggrätter.

För ytterligare information om fastighetens senaste externvärdering hänvisas till AJA Holdings årsredovisning för år 2016. Ny värdering av fastigheten med extern värderingsman utförs enligt plan per kommande årsskifte.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR	2017 JAN-SEP	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC	2013 JAN-DEC
Koncernmässigt värde vid årets början	1 325	1 185	1 020	731	706
Årets investeringar	16	14	12	10	
Årets sålda fastigheter		-25			
Årets orealiserade värdeförändring på ägda fastigheter		151	153	279	25
Koncernmässigt värde vid periodens slut	**1 341**	**1 325**	**1 185**	**1 020**	**731**

INVESTERINGAR

Investeringar i koncernens fastighet för underhåll och kvalitetshöjning av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgick för perioden till 15,6 mkr (5,7). Den ökade investeringsnivån avser framförallt aktiverade utgifter för VVC samt igångsatta planerade renoveringsarbeten. Investeringar i pågående nybyggnadsprojekt var 2,4 mkr (3,3). Övriga investeringar för verksamheten var 1,2 mkr (0,4).

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.

Därutöver har moderbolagets ägare vid koncernens bildande samt senare tillfört AJA Holding 85,1 mkr i eget kapital.

AJA Fastighets ställde andra kvartalet 2016 ut en företagsobligation noterad på Nasdaq Stockholm (ISIN: SE0008294342) om 250 mkr, inom en ram om 500 mkr. Obligationen löper med en rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 4,65 procentenheter per år (dock lägst 4,65 procentenheter) och har en löptid om fem år.

Obligationslånet ersatte tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr som löpte med 8 procents ränta och med förfall november 2018. 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 430,1 mkr (437,1) till en genomsnittlig ränta för perioden om 1,35 procent (1,37 procent för hela 2016). Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

Mitt Alby har tidigare ingått avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk, så kallat räntetak, med löptid till november 2018. Räntetakets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,20 procent och kan därför ses som en finansiell försäkring.

Under oktober månad har utestående banklån om 430 mkr förtidsförlängts. Kapitalbindningen är 7 år med rörlig ränta. Räntenivån inklusive aktuell STIBOR 3 månader, är initialt cirka 1,4 procent.

I början av februari 2017 valde Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB med dotterbolag att räntesäkra låneportföljen genom att ingå avtal om så kallade ränteswapar om totalt 600 miljoner SEK. Räntesäkringen motsvarar drygt 87 procent av den totala låneportföljen. Avtalen har ingåtts på följande löptider:

- 120 miljoner SEK på 7 år
- 120 miljoner SEK på 8 år
- 120 miljoner SEK på 9 år
- 240 miljoner SEK på 10 år

Ränteswap-avtalen innebär att koncernen har en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal understigande 4 procent. Genomsnittlig ränteskillnad på de ingångna avtalen är 1,16 procent. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår för närvarande till drygt 7 år.

Vägd snittränta under perioden inkluderat swap-marginal var för fastighetslånen 3,67 procent (2,86 procent för hela 2016).

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, vilket också har gjorts.

För Fasticon Kompetens AB som förvärvades under 2015 finansierades köpeskillingen utöver egna medel genom upptagande av kortfristigt banklån om 15,6 mkr, där återstående skuld vid periodslut uppgick till 3,4 mkr (4,8). Därutöver finansieras konsultverksamheten sedan tidigare av en factoringkredit som vid periodslut uppgick till 2,0 mkr (3,6) och av ett långfristigt lån från extern ägare om 2,9 mkr (2,9). Banklån och factoringkredit har rörlig ränta som under perioden uppgått till 2,96 procent. Ägarlånet löper med fast ränta om fem procent som ackumuleras till lånebalansen.

Under perioden har ett banklån om 4,5 mkr upptagits med avsikt att delfinansiera uppbyggnad av ny konsultverksamhet. Se vidare avsnitt Väsentliga händelser under tredje kvartalet 2017.

Certified Adviser för AJA Holding är Avanza Bank AB.

KASSAFLÖDE

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var för perioden 9,1 mkr (11,9). Det försämrade utfallet förklaras av uppbyggnad av rörelsekapital, huvudsakligen ökade kundfordringar inom konsultverksamheten samt utbetalningar av upplupna kostnader redovisade per årsskiftet.

Investeringsverksamheten gav ett utflöde av likvida medel om -19,2 mkr (22,4), varav investeringar i förvaltningsfastigheter stod för -15,6 mkr (-5,7).

Finansieringsverksamheten gav ett utflöde av likvida medel om -8,4 mkr (18,7) motsvarande periodens nettoamortering av banklån, reducerat nyttjande av factoringkredit samt lämnad utdelning till aktieägare.

Sammantaget blev periodens kassaflöden ett utflöde om -18,4 mkr (53,0).

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	**2017-07-01 2017-09-30**	**2016-07-01 2016-09-30**	**2017-01-01 2017-09-30**	**2016-01-01 2016-09-30**
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	6 411	7 150	4 885	16 244
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:				
Realisationsresultat och orealiserade värdeförändringar	-205	2 374	9 794	-9 118
Ej betald räntekostnad	36	36	108	108
Kostnad förtida lösen obligationslån	0	-1 056	0	11 562
Av- och nedskrivningar och övriga poster	1 051	1 057	3 109	3 195
Summa återlagda poster	882	2 411	13 011	5 747
Betald inkomstskatt	-96	-51	-1 623	-402
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
före förändringar av rörelsekapital	**7 197**	**9 510**	**16 273**	**21 589**
Förändring i verksamhetens rörelsekapital				
Ökning (-) av hyres- och kundfordringar	-614	3 468	-4 067	-3 435
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar	-395	-1 949	-2 228	-2 464
Ökning (+) av leverantörsskulder	3 110	-613	4 220	1 633
Ökning (+) av övriga rörelseskulder	-2 167	-4 176	-5 082	-5 469
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-66**	**-3 270**	**-7 157**	**-9 734**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 131**	**6 240**	**9 116**	**11 854**
Investeringsverksamheten				
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	0	34 440
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-3 666	-1 732	-15 593	-5 722
Investeringar i pågående projekt för nybyggnation	-1 250	-541	-2 372	-3 261
Investeringar i övriga inventarier	-436	-61	-1 253	-410
Förvärv av övriga finansiella tillgångar	0	0	0	-2 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 352**	**-2 334**	**-19 218**	**22 427**

Fortsättning på nästa sida

Fortsättning från föregående sida

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	**2017-07-01 2017-09-30**	**2016-07-01 2016-09-30**	**2017-01-01 2017-09-30**	**2016-01-01 2016-09-30**
Finansieringsverksamheten				
Inbetald nyemission	0	0	0	156
Inbetald emissionslikvid från innehav utan bestämmande inflytande	1 344	0	1 344	0
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-4 203	-3 711
Upplåning av långfristiga fastighetslån	0	0	0	50 000
Amortering av långfristiga fastighetslån	-2 325	-2 325	-6 975	-6 976
Förändring av övriga externa lån inkl. fakturabelåning	3 151	-1 592	1 482	-5 954
Betald utgift för nyupplåning	0	0	0	-14 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 170**	**-3 916**	**-8 351**	**18 724**
Periodens kassaflöde	**3 949**	**-10**	**-18 454**	**53 006**
Likvida medel vid periodens början	148 463	166 396	170 865	113 380
Likvida medel vid periodens slut	**152 412**	**166 386**	**152 412**	**166 386**

FÖRVÄRV

Koncernens fokus är att äga, förvalta och utveckla fastigheter främst 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

Efter att Mitt Alby under 2016 framgångsrikt slutfört ombildningen av en huskropp med 27 lägenheter 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 cirka tio procent av beståndet på Albyberget kan komma att ombildas. Den första ombildningen motsvarade ungefär två procent av beståndet.

I slutet på andra kvartalet fick hyresgästerna i Domarebacken 4-10 och 12-16 besked om att de efter sommaren skulle få erbjudande att förvärva sina lägenheter. Erbjudandet har blivit väl mottaget och arbete med ombildningen pågår för närvarande och beräknas vara klart under början av nästa år. Totalt rör det sig om 124 lägenheter, cirka 9 000 kvm. Erbjudandet om ombildning till bostadsrätter är i linje med det åtagande som Mitt Alby gjorde i samband med förvärvet 2014.

Finansiell information - moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning. Moderbolagets nettoomsättning, vilken är koncernintern, var 2,3 mkr (0,2). Resultatet efter finansiella poster var -3,4 mkr (-2,8).

Moderbolaget finansieras med eget kapital.

Vid periodens utgång utgjorde likvida medel 42,1 mkr (54,0). Därutöver finns tillgängliga medel placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank redovisade till 30,0 mkr (30,0).

Eget kapital har förändrats med periodens totalresultat som uppgick till -2,1 mkr (-2,2) och med beslutad och utbetald utdelning till aktieägare om -4,2 mkr (-3,7).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 191,2 mkr (197,5).

MODERBOLAGET - RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET, RESULTATRÄKNING (alla belopp i tkr)	**2017-07-01** **2017-09-30**	**2016-07-01** **2016-09-30**	**2017-01-01** **2017-09-30**	**2016-01-01** **2016-09-30**
Rörelsens intäkter och direkta kostnader				
Nettoomsättning	1 911	186	2 271	186
Central administration och utveckling	-1 631	-1 080	-5 902	-3 302
Rörelseresultat	**280**	**-894**	**-3 631**	**-3 116**
Resultat från finansiella poster				
Resultat från finansiella placeringar	0	0	0	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	83	105	265	278
	83	105	265	303
Resultat efter finansiella poster	**363**	**-789**	**-3 366**	**-2 813**
Resultat före skatt	**363**	**-789**	**-3 366**	**-2 813**
Uppskjuten skatt	-80	215	1 293	661
Periodens resultat	**283**	**-574**	**-2 073**	**-2 152**
Periodens totalresultat	**283**	**-574**	**-2 073**	**-2 152**

MODERBOLAGET - BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET BALANSRÄKNING (alla belopp i tkr)	**2017-09-30**	**2016-12-31**
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier i dotterbolag	95 792	95 492
Övriga finansiella anläggningstillgångar	30 000	30 000
Långfristig fordran på koncernföretag	15 286	13 754
Uppskjuten skattefordran	1 294	0
Summa anläggningstillgångar	**142 371**	**139 246**
Omsättningstillgångar		
Kortfristig fordran på koncernföretag	8 611	6 750
Hyres-, kundfordringar och övriga fordringar	304	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132	38
Likvida medel	42 064	53 957
Summa omsättningstillgångar	**51 111**	**60 758**
SUMMA TILLGÅNGAR	**193 482**	**200 004**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	**191 244**	**197 520**
Kortfristiga skulder		
Kortfristig skuld till koncernföretag	534	963
Leverantörsskulder och övriga skulder	714	499
Skatteskulder	-13	0
Upplupna kostnader	1 003	1 022
Summa kortfristiga skulder	**2 238**	**2 484**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**193 482**	**200 004**

MODERBOLAGET - FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MODERBOLAGET, FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (alla belopp i tkr)	**2017-07-01 2017-09-30**	**2016-07-01 2016-09-30**	**2017-01-01 2017-09-30**	**2016-01-01 2016-09-30**
Ingående eget kapital	**190 961**	**191 630**	**197 520**	**196 763**
Inbetald nyemission	0	0	0	156
Utdelning till moderföretagets ägare	0	0	-4 203	-3 711
Periodens totalresultat	283	-574	-2 073	-2 152
Utgående eget kapital	**191 244**	**191 056**	**191 244**	**191 056**

MODERBOLAGET - KASSAFLÖDE

MODERBOLAGET, KASSAFLÖDE (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	**2017-07-01 2017-09-30**	**2016-07-01 2016-09-30**	**2017-01-01 2017-09-30**	**2016-01-01 2016-09-30**
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	**363**	**-789**	**-3 366**	**-2 813**
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:	0	-105	0	-303
Betald inkomstskatt	185	0	-13	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**548**	**-894**	**-3 379**	**-3 116**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-2 036**	**-381**	**-2 478**	**-193**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 488**	**-1 275**	**-5 857**	**-3 310**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-300	0	-300	-50
Utlåning till koncernföretag	-1 532	0	-1 532	-3 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 832**	**0**	**-1 832**	**-4 000**
Finansieringsverksamheten				
Inbetald nyemission	0	0	0	156
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-4 203	-3 711
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**	**-4 203**	**-3 555**
Periodens kassaflöde	**-3 319**	**-1 275**	**-11 893**	**-10 865**
Likvida medel vid periodens början	45 383	54 393	53 957	63 983
Likvida medel vid periodens slut	**42 064**	**53 118**	**42 064**	**53 118**

Aktien och aktieägare

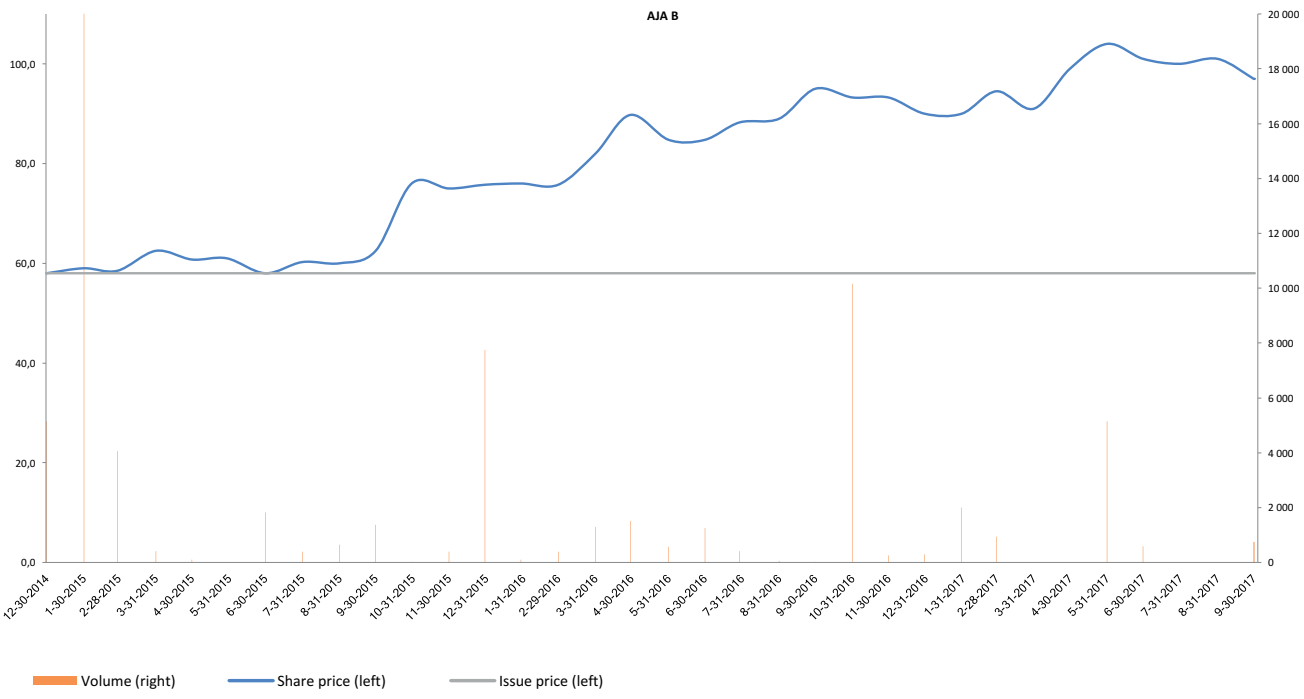
AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014. Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 1,401 mkr, fördelat på 7 004 739 aktier, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B berättigar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

AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Aktien har under perioden haft en positiv utveckling från 90 kronor till 97 kronor, en uppgång med knappt 8 procent. OMXSPI-index har under motsvarande period haft en uppgång med knappt 9,6 procent.

Slutkursen den 30 september 2017 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om ca 679,5 mkr beräknat på 7 004 739 utestående aktier.

Under perioden har 383 954 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 2 560 stycken per handelsdag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 6 procent.



Volym och slutkurser för AJA Holdings B-aktie, vid Nasdaq First North till och med periodens slut.

AKTIEÄGARE

AJA Holding hade vid periodens slut 338 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar

AKTIEÄGARE 2017-09-30 PÅ SEGMENT, MKR	ANTAL AKTIER A-AKTIER, ST	 B-AKTIER, ST	 TOTALT, ST	ANDEL AV KAPITAL %	 RÖSTER %
Autus Invest AB	400 000	1 635 452	2 035 452	29,06%	42,36%
Alesco S.A.	114 722	1 023 733	1 138 455	16,25%	16,32%
Martin Bjäringer m familj	57 361	596 773	654 134	9,34%	8,80%
Geveles AB	57 361	511 865	569 226	8,13%	8,16%
Hajskäret Invest AB	57 361	511 865	569 226	8,13%	8,16%
Humle Småbolagsfond	0	366 157	366 157	5,23%	2,75%
Rasjö Staffan	0	293 343	293 343	4,19%	2,20%
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53%	1,53%
Cancerfonden	0	125 096	125 096	1,79%	0,94%
Spartoi AB	0	74 340	74 340	1,06%	0,56%
Summa tio största aktieägare	**697 560**	**5 235 244**	**5 932 804**	**84,70%**	**91,78%**
Summa övriga ägare	**2 443**	**1 069 492**	**1 071 935**	**15,30%**	**8,22%**
Totalt antal aktier	**700 003**	**6 304 736**	**7 004 739**	**100,0%**	**100,0%**

Övriga upplysningar

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Beräknat som heltider var 101 personer (84) anställda i koncernen vid periodens utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 16 personer (15). Av dessa var 7 kvinnor (6) och 9 män (9). I konsultverksamheten var vid periodens slut 83 personer (67) anställda, varav 54 kvinnor (47) och 29 män (20). I moderbolaget var 2 personer (2) anställda. Jämförelsetal balansdagen 31 december 2016.

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 2016

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 2016 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2017. 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 verklig värdehierarki. Marknadsvärdering av fastigheten genomförs externt vid varje årsskifte samt internt vid respektive kvartalsskifte; förutsatt att inte företagsledningen har anledning att anta en generell negativ marknadsvärdeförändring inom aktuellt fastighetssegment varvid extern värdering omedelbart ska utföras.

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 verklig värdehierarki.

Marknadsvärdeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning med avsättning till uppskjuten skatt.

I enlighet med IAS 39 föreskrifter om redovisning av finansiella tillgångar och skulder (som inte värderas till verkligt värde) till upplupet anskaffningsvärde, har periodiserade upplåningskostnader som ännu ej resultatförts nettoredovisats mot räntebärande skulder i balansräkningen.

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

För detaljerad upplysning om tillämpade redovisningsprinciper hänvisas till årsredovisning 2016 för AJA Holding.

GRANSKNING

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

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké för januari 2017 – december 2017 publiceras den 15 februari 2018.

Årsredovisning för 2017 publiceras den 23 mars 2018.

Delårsrapport för januari 2018 – mars 2018 publiceras den 15 maj 2018.

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 15 november 2017 kl. 07:00.

Botkyrka den 15 november 2017
Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Stefan Dahlbo
Verkställande direktör och koncernchef

KONCERNEN - FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERNEN - FLERÅRSÖVERSIKT	2017 JAN - SEP	2016 JAN - SEP	2016 JAN - DEC	2015 JAN - DEC	2014 JAN - DEC
RESULTATPOSTER TKR					
Fastighetsverksamhet					
Nettoomsättning	77 027	76 764	102 039	101 270	98 019
Driftsnetto	45 121	46 066	59 535	60 181	60 276
Konsultverksamhet					
Nettoomsättning	81 728	62 156	87 210	49 337	N/A
Konsultnetto	24 135	21 050	28 625	15 938	N/A
Totalt					
Nettoomsättning	158 755	138 919	189 249	150 608	98 019
Bruttoresultat	69 256	67 116	88 160	76 119	60 276
Rörelseresultat - EBIT	35 224	35 697	44 640	46 625	47 705
Resultat från värdeförändringar	-9 794	11 458	163 297	153 636	267 881
Räntenetto	-13 582	-16 347	-20 621	-24 227	-29 245
Övriga finansiella poster	-6 963	-14 566	-15 194	-2 901	-2 566
Resultat efter finansiella poster	4 885	16 243	172 121	173 133	283 774
Koncernens resultat och totalresultat	1 873	16 317	137 493	134 734	221 144
BALANSPOSTER TKR					
Förvaltningsfastighet	1 340 593	1 165 720	1 325 000	1 185 000	1 020 000
Övriga anläggningstillgångar	75 796	69 508	69 917	63 027	8 367
Rörelsefordringar	26 731	24 016	21 642	18 734	5 230
Likvida medel	152 412	166 386	170 865	113 380	145 325
Eget kapital - moderföretagets ägare	706 089	585 130	709 075	572 781	437 853
Eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	5 979	3 330	3 979	2 917	N/A
Räntebärande lån	693 259	701 671	698 644	664 493	655 700
Uppskjuten skatteskuld	144 066	107 590	142 581	108 993	69 301
Rörelseskulder	46 139	27 908	33 145	30 956	16 067
Balansomslutning	1 595 532	1 425 629	1 587 424	1 380 140	1 178 922

NYCKELTAL - KONCERNEN

NYCKELTAL - KONCERNEN	DEFINITION	2017 JAN - SEP	2016 JAN - SEP	2016 JAN - DEC	2015 JAN - DEC	2014 JAN - DEC
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsbar area, kvm	1.	105 069	105 069	105 069	107 231	106 741
Hyresvärde per kvm, kr (årsvärde)	2.	970	958	955	949	921
Fastighetskostnader per kvm, kr (årsvärde)	3.	367	356	370	355	326
Fastighetsvärde per kvm, kr	4.	12 045	10 403	11 897	10 351	9 181
Direktavkastning, % (årsvärde)	5.	4,8	5,8	4,8	5,4	6,2
Överskottsgrad, %	6.	58,6	60,0	58,3	59,4	61,5
Förvaltningsmarginal, %	7.	45,7	47,4	45,0	47,5	50,1
Konsultrelaterade nyckeltal						
Konsultmarginal, %	8.	29,8	33,8	33,0	32,3	N/A
Rörelsemarginal, %	9.	7,2	5,9	6,3	5,5	N/A
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	10.	9 116	11 853	22 820	32 814	24 766
Investeringar i fastigheter, tkr		15 593	5 722	13 892	11 168	10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	11.	510 847	505 285	497 778	521 139	510 375
Årsränta banklån fastigheter, %	12.	1,35	1,41	1,37	1,73	2,86
Årsränta obligationslån, %	12.	4,65	6,11	5,66	8,00	8,00
Årsränta fastighetslån inkl swapränta, %	13.	3,67	3,01	2,86	3,66	4,41
Årsränta övriga lån, %		3,52	2,79	3,03	3,09	N/A
Årsränta samtliga lån, %		3,67	3,00	2,86	3,65	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	14.	2,65	2,25	2,23	1,96	1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	15.	0,96	1,18	0,97	1,15	1,50
Belåningsgrad fastighet, %	16.	50,7	59,1	51,9	54,5	64,3
Synlig soliditet, %	17.	44,6	41,3	44,9	41,7	37,1
DATA PER AKTIE						
Resultat efter skatt, kr	18.	0,17	2,27	19,53	19,25	43,60
Fritt kassaflöde, kr	19.	1,30	1,69	3,26	4,69	4,88
Eget kapital, kr	20.	100,80	83,53	101,23	81,79	62,55
Substansvärde, kr	21.	121,09	98,65	121,30	97,36	72,45
Börskurs per balansdagen, kr		97,00	95,00	90,00	75,75	58,00
Fastigheternas redovisade värde, kr	22.	191,38	166,42	189,16	169,22	145,71
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003	700 003	700 003	700 003	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 304 736	6 304 736	6 304 736	6 302 667	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	23.	7 004 739	7 003 819	7 004 049	7 001 647	5 072 222

DEFINITIONER TILL NYCKELTAL

1. Area för bostäder och lokaler exkluderat garage/parkeringsplatser per balansdagen.

2. Hyresintäkter exkluderat garage/parkeringsplatser före avdrag för vakanser och rabatter i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area. För delårsperiod uppräknat årsvärde.

3. Fastighetskostnader exkluderat fastighetsskatt och avskrivningar i förhållande till genomsnittlig uthyrningsbar area. För delårsperiod uppräknat årsvärde.

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. För delårsperiod uppräknat årsvärde.

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. Banklånens respektive obligationslånens genomsnittliga räntesats i fastighetsverksamheten.

13. Vägd räntesats på banklån plus obligationslån i fastighetsverksamheten inkluderat swap-ränta.

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 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.