

Q1

BYGGMÄSTARE ANDERS J AHLSTRÖM HOLDING AB (publ) DELÅRSRAPPORT 2017 JANUARI-MARS, KVARTAL 1

- › Rörelseresultat 10,8 mkr (10,0)
- › Överskottsgrad 50,4 % (51,6)
- › Substansvärde 120,33 kr (121,30)
- › Ingått swapavtalet som innebär räntebindningstid med genomsnittslängd 7,5 år
- › Konsultverksamheten utvecklas väl

*Byggm:
A.J. Ahlström. 1895*

HOLDING AB

Delårsrapport 2017 kvartal 1 för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Rapporten avser första 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 - mars 2017.



Koncernen i sammanfattning

1 januari – 31 mars

- › Hyresintäkter 25,5 mkr (25,8)
- › Konsultarvoden 26,7 mkr (19,9)
- › Bruttoresultat 21,5 mkr (19,9)
- › Överskottsgrad fastighetsverksamheten 50,4 procent (51,6)
- › Bruttomarginal konsultverksamheten 32,3 procent (33,0)
- › Rörelseresultat 10,8 mkr (10,0)
- › Redovisad orealiserad värdeförändring på finansiella derivat -13,3 mkr (-0,2)
- › Redovisat fastighetsvärde inkluderat byggrätter 1 330,5 mkr (1 325,0)
- › Totalresultat -6,9 mkr (2,5)
- › Fritt kassaflöde 0,8 mkr (3,3)
- › Resultat per aktie -1,04 kronor (0,31)
- › Substansvärde per aktie 120,33 kronor (121,30)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET 2017

I början av februari valde Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB med dotterbolag att räntesäkra låneportföljen genom att teckna finansiella derivat i form av ränteswapavtal 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

Ränteswapavtalen innebär att koncernen har en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal om cirka 4%. Genomsnittlig ränta på de ingångna swapavtalen är 1,16%. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 7,5 år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Vid årsstämman den 25 april 2017 fastställdes en utdelning om 0,60 kronor (0,53) per stamaktie av serie A och B för verksamhetsåret 2016. Utdelningen motsvarar ca 15% (25%) av nettoresultatet för 2016 justerat för orealiserade värdeförändringar.

Alla ledamöter i styrelsen omvaldes och Mikael Ahlström kvarstod som styrelseordförande.

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 964 kr (960) 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 har pågått.

AJA Holding har ett stort samhällsengagemang och ser sig inte enbart som förvaltare av byggnader med hyresgäster utan även som förvaltare och utvecklare av hela det ekosystem där byggnaderna och hyresgästerna finns. Tillsammans med de boende, kommunen, skolan, föreningslivet, sociala entreprenörer och olika frivilligorganisationer strävar AJA Holding efter att utveckla Albyberget till en ännu bättre plats att leva på och en ännu bättre miljö att arbeta i.

Detta fokusområde, CSO – Corporate Social Opportunity, har som målsättning välmående och stolta invånare och vägen dit går genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, hållbarhetstänk, ökad trygghetskänsla och att verka för ett ökat antal arbetstillfällen. Mitt Alby avsätter årligen 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 dels renovera stammar och lägenheter i Mitt Albys fastighet och dels att projektera och uppföra nya bostadshus på det som idag är Mitt Albys mark. Byggverksamheten kommer inom nyproduktionen att bygga såväl hyresrätter som bostadsrätter.

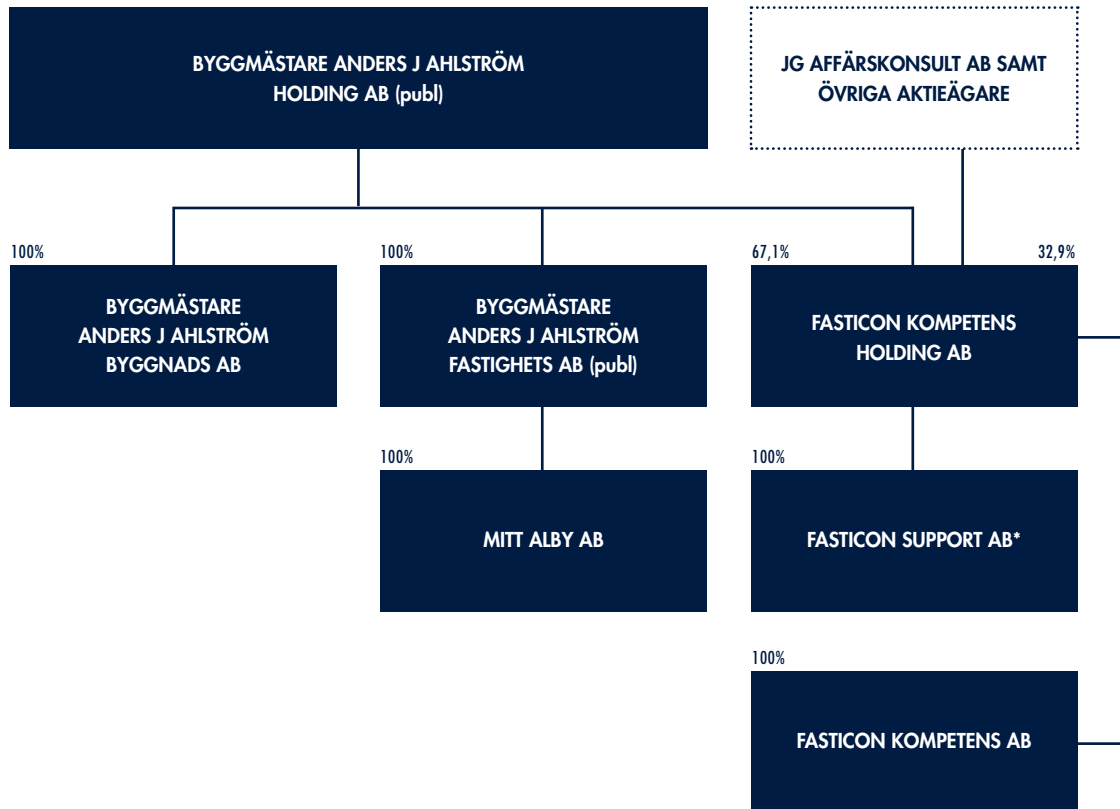
KONSULTVERKSAMHETEN

Konsultverksamheten utgörs av AJA Holding till 67,1 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB med det operativa dotterbolaget Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens) förvärvat våren 2015. Samt från 1 april 2017 det nystartade bolaget Fasticon Support. Resterande 32,9 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs huvudsakligen av dess verkställande direktör, Jonas Gustavsson, genom bolaget JG Affärskonsult AB.

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

Fasticon Support skall utveckla bemanning- och rekryteringsverksamhet inom drift och skötsel med hela fastighetsbranschen som kunder.

KONCERNSTRUKTUR



Koncernstruktur 2017-03-31

*Namnändrat från Svensk Samhällsbyggarbemannning AB

VISION

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



Jag kan nu lägga mitt första kvartal som VD bakom mig. Att få lära känna Albyberget, med alla anställda och hyresgäster, är otroligt roligt. Att se och delta i arbetet med olika projekt för utvecklingen av Alby och Botkyrka inspirerar. Att få lära känna Fasticon Kompetens personal och kunder är ytterligare en inspirationskälla.

Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 52,2 mkr (45,7) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 25,5 mkr (25,8) och segment konsultverksamhet med 26,7 mkr (19,9). De något lägre intäkterna för fastighetsverksamheten förklaras av den utbildning till bostadsrätter av Tingsvägen 1-3 som gjordes under det andra kvartalet 2016. Rörelseresultatet efter avskrivningar för årets första kvartal uppgick till 10,8 mkr (10,0 mkr). Både fastighets- och konsultverksamheten har bättre resultat medan de centrala kostnaderna ökat något huvudsakligen på grund av personalkostnader.

Fastighetsverksamhetens överskottsgrad har dock minskat under kvartalet jämfört med föregående år. Det är framför allt beroende på ökade kostnader för uppvärmning, underhåll och reparationer. I arbetet med den löpande förvaltningen har ett stort antal förbättringar identifierats och genomförs nu. Detta inkluderar bl a att vi kommer att driva ytterligare förvaltning i egen regi och inte via externa parter. Vi räknar med att dessa åtgärder kommer att resultera i minskade kostnader under det andra halvåret 2017.

Under kvartalet valde vi att räntesäkra låneportföljen. Den historiskt låga nivån på långräntorna gör att vi tror att tillfället är bra valt för att ingå avtal om en längre räntebindning. Detta innebär att vi har en räntebindningstid på 7,5 år.

Räntederivatet skall varje kvartal redovisas till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Detta kommer under avtalens löptid att påverka totalresultatet, ibland positivt och ibland negativt. Under det första kvartalet blev det en negativ påverkan eftersom de realiserade värdeförändringarna på de

finansiella derivatinstrumenten uppgick till -13,3 mkr (-0,2). Totalresultatet uppgick därför till -6,9 mkr (2,5 mkr). Det påverkade även substansvärdet negativt.

Inom Mitt Alby arbetar vi med att ta fram underlag för att kunna påbörja renoveringar och moderniseringar av stammar, trapphus och lägenheter. Vi arbetar även sedan tidigare med att hitta formerna för att på vår mark och inom ramen för existerande planer under 2018 kunna påbörja nybyggnation. Därutöver driver vi ytterligare utveckling av detaljplanerna för skapande av framför allt fler bostäder.

Arbetet med trapphus och stammar beräknas påbörjas under hösten 2017 och kommer att vara projekt som sträcker sig över ett antal år. Vår modernisering av lägenheter uthyrda med korttidskontrakt och nya vakanser beräknas också starta under hösten. Det är idag drygt 50 lägenheter som är uthyrda med korttidskontrakt.

Därutöver pågår, enligt den utfästelse som gjordes vid förvärvet 2014, arbetet med utbildning av fler lägenheter till bostadsrätter. Målet är att ca 10 procent av lägenheterna på sikt skall ha utbildats.

Vårt arbete med sociala projekt håller fortsatt en hög aktivitetsnivå och i maj har vår nya CSO, Corporate Social Officer, börjat. Det jag har sett och alla de personer jag träffat under mina första månader imponerar. Mitt Albys stöd till t ex Botkyrka Kvinnoförening, Alby Cricket och Nattvandringarna betyder mycket för att skapa ökad trivsel och trygghet i området. Vi driver ett antal projekt som även de har som syfte att skapa ökad trivsel och trygghet, t ex kan nämnas projektet "Var-dags-rum" som drivs tillsammans med konstnärer för att skapa förbättrad utemiljö. I det arbetet har gjorts över 400 intervjuer med hyresgäster, elever på Grindtorpsskolan och andra intressenter. Hyresgästerna har också involverats i olika arbets- och referensgrupper.

Fasticon Kompetens har haft en väldigt stark början på året och har kunnat dra nytta av den högkonjunktur som är inom fastighetssektorn. Fasticon Kompetens omsättning ökade till 26,7 mSEK (19,9) och resultatet utvecklades väl. Under april har även verksamheten inom Fasticon Support startats.

Koncernen har 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.

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 31 mars 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 52,2 mkr (45,7) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 25,5 mkr (25,8) och segment konsultverksamhet med 26,7 mkr (19,9).

Övriga intäkter uppgick netto till 0,2 mkr (0,2) och utgjordes av ersättningar ej hänförliga till koncernens rörelsesegment.

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

Omsättningen har påverkats negativt av försäljning per 30 maj 2016 av bostadsfastigheten Tingsvägen 1-3, motsvarande ca 2 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 inledande kvartal och utan den nedgång som brukar inträffa direkt efter årsskifte.

KONCERNEN - RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER OCH DIREKTA KOSTNADER			
<u>Fastighetsverksamhet</u>			
Nettoomsättning	25 525	25 844	102 039
Fastighetskostnader	-12 663	-12 513	-42 504
Driftsnetto	12 861	13 331	59 535
Överskottsgrad, %	50,4%	51,6%	58,3%
<u>Konsultverksamhet</u>			
Nettoomsättning	26 650	19 857	87 210
Konsultverksamhetskostnader	-18 040	-13 307	-58 585
Konsultnetto	8 611	6 549	28 625
Bruttomarginal, %	32,3%	33,0%	32,8%
BRUTTORESULTAT	21 472	19 880	88 161
Övriga intäkter, netto	171	180	2 121
Central administration och utveckling	-10 815	-10 050	-45 641
RÖRELSERESULTAT	10 828	10 010	44 640
Resultat från värdeförändringar			
Realisationsresultat sålda förvaltningsfastigheter	0	0	12 028
Orealiserad värdeförändring övriga förvaltningsfastigheter	0	0	151 592
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-13 330	-205	-323
	-13 330	-205	163 297
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella placeringar	0	0	26
Räntetäkter och liknande resultatposter	4	5	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 574	-5 806	-20 644
Kostnad förtida lösen av obligationslån	0	0	-12 618
Periodiserad kostnad för nyupplåning	-627	-719	-2 601
	-6 197	-6 520	-35 815
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-8 700	3 285	172 122

Fortsättning på nästa sida

KONCERNEN - RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
Aktuell skatt	-1 003	-689	-825
Uppskjuten skatt	2 829	-97	-33 804
PERIODENS RESULTAT	-6 874	2 498	137 493
- Varav hänförligt till moderbolagets ägare	-7 314	2 203	136 777
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	441	296	715
Övrigt totalresultat	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-6 874	2 498	137 493
- Varav hänförligt till moderbolagets ägare	-7 314	2 203	136 777
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	441	296	715
Resultat per aktie, kr	-1,04	0,31	19,53
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st	7 005	7 003	7 005
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st	7 005	7 003	7 004

RÖRELSENS KOSTNADER

Direkta kostnader i fastighetsverksamheten uppgick till 12,7 mkr (12,5). 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 något ökade kostnader för uppvärmning. Vad gäller personalkostnader har högre andel av kostnad för administrativ personal fördelats till driften.

FASTIGHETSKOSTNADER, MKR	2017 JAN-MAR	2016 JAN-MAR	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC
Materialkostnad & Förvaltningstjänster	1,6	1,5	5,6	5,1	4,9
Media - el, värme, vatten etc.	7,0	7,0	20,9	20,3	20,5
Reparation & Underhåll	1,8	1,8	7,1	7,1	5,6
Fastighetsskatt & Försäkring	0,9	0,7	2,8	2,7	2,5
Övriga fastighetskostnader	0,2	0,3	1,4	1,2	1,1
Personal fastighetsskötsel	1,2	1,1	4,3	4,3	2,8
Avskrivningar	0,1	0,1	0,4	0,4	0,4
TOTALT	12,7	12,5	42,5	41,1	37,7

Direkta kostnader i konsultverksamheten var för perioden 18,0 mkr (13,3) och innefattar kostnader för underkonsulter, egna anställda konsulter och konsultledning samt övriga direkta kostnader för utförande av erhållna uppdrag. Fördelning av konsultkostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. För 2015 omfattar konsoliderade jämförelsevärden perioden 15 maj – 31 december.

KONSULTVERKSAMHETSKOSTNADER, MKR	2017 JAN-MAR	2016 JAN-MAR	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC
Underkonsultkostnader	8,9	6,9	29,4	15,8	
Egen konsultpersonal inkl. konsultledning	7,8	5,2	24,1	14,0	
Annonskostnader	0,6	0,5	2,6	1,9	
Material och övriga direkta kostnader	0,7	0,6	2,5	1,7	
TOTALT	18,0	13,3	58,6	33,4	E/T

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

Av kostnaderna var 2,7 mkr (3,9) hänförliga till fastighetsförvaltningen, 5,8 mkr (5,0) hänförliga till konsultverksamheten och 0,0 mkr (0,0) hänförliga till nybyggnation. Övriga kostnader om 2,3 mkr (1,2) avsåg central förvaltning samt avskrivningar på förvärvsrelaterade tillgångar i konsultverksamheten.

BRUTTORESULTAT

Verksamhetens bruttoresultat blev 21,5 mkr (19,9) varav fastighetsförvaltningen står för 12,9 mkr (13,3) och konsultverksamheten för 8,6 mkr (6,6) före koncernelimineringar.

Bruttomarginalen blev 41,2 procent (43,5). Verksamhetssegmenten har betydande skillnad i bruttomarginal. Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen var 50,4 procent (51,6) och bruttomarginal i konsultverksamheten var 32,3 procent (33,0).

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick för perioden till 10,8 mkr (10,0). Fördelning av rörelseresultatet på koncernens verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PÅ SEGMENT, MKR	2017 JAN-MAR	2016 JAN-MAR	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC
Fastighetsförvaltning	10,4	9,7	46,6	48,1	49,1
Nybyggnation	-0,1	-0,2	-0,2	-	-
Konsultverksamhet	3,0	1,9	6,2	2,5	-
Jämförelsestörande poster	-	0,0	-	1,3	-
Avskrivningar på förvärvsvärden	-0,1	-0,1	-0,5	-0,3	-
Koncerngemensamt, övrigt	-2,4	-1,2	-7,5	-2,3	-1,4
KONCERNEN	10,8	10,0	44,6	46,6	47,7

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har ett utgående bokfört värde om 1 330,5 mkr (1 325,0). Bokfört värde överstiger med 5,5 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 -13,3 mkr (-0,2). 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.

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 -6,2 mkr (-6,5), varav räntenetto inkluderat räntemarginal för swapkontrakt -5,6 mkr (-5,8). Nedgång i korta marknadsräntor samt refinansiering under andra kvartalet 2016 av tidigare obligationslån förklarar förbättringen i räntenettot.

Vägd ränta på koncernens fastighetslån inkluderat swapmarginal har för perioden varit 3,54 procent (3,51).

INKOMSTSKATT

Redovisad skatt för perioden var +1,8 mkr (-0,8) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -1,0 mkr (-0,7) och därutöver beräknad uppskjuten skatt på periodens realiserade värdeförändringar samt på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande i inkomsttaxeringen av skattemässigt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheten. Uppskjuten skatt är beräknad till +2,8 mkr (-0,1) och avser huvudsakligen skatteeffekt av realiserad värdenedgång på finansiella derivatinstrument. Uppskjuten skatt påverkar inte koncernens aktuella kassaflöde.

TOTALRESULTAT

Periodens totalresultat var samma som periodens resultat och uppgick till -6,9 mkr (2,5) varav -7,3 mkr (2,2) är hänförligt till moderbolagets ägare.

FINANSIELL STÄLLNING

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 706,2 mkr (713,1), varav 4,4 mkr (4,0) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och som utgörs av externa ägarintressen i konsultverksamheten.

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 44,4 procent (44,9). Belåningsgrad i segment fastighetsförvaltning var vid samma tidpunkt 51,5 procent (51,9).

Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick till 503,2 mkr (497,8).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 161,7 mkr (170,9). Därtill har koncernen tillgängliga medel om 30 mkr (30) placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank. Likvida medel inkluderar medel insatta på spärrkonto för ställande av säkerhet för ingångna ränteswapavtal om 20,4 mkr (0,0).

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

KONCERNEN - RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)

	2017-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	25 436	25 565
Förvaltningsfastighet	1 330 542	1 325 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	10 702	10 325
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 620	2 620
Andra långfristiga fordringar	30 004	30 004
Uppskjuten skattefordran	4 724	1 404
Summa anläggningstillgångar	1 404 027	1 394 917
Omsättningstillgångar		
Hyres- och kundfordringar och övriga fordringar	18 279	16 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 180	5 011
Likvida medel	161 659	170 865
Summa omsättningstillgångar	187 118	192 507
SUMMA TILLGÅNGAR	1 591 145	1 587 424
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	706 181	713 054
- Varav eget kapital hänförligt moderbolagets ägare	701 762	709 076
- Varav eget kapital hänförligt innehav utan bestämmande inflytande	4 420	3 978
Långfristiga skulder		
Obligationslån	244 568	244 229
Skulder till kreditinstitut, långfr del	423 286	425 323
Skulder till övriga	3 153	3 117
Långfristig skuld finansiella derivat	13 330	0
Uppskjutna skatteskulder	143 072	142 581
Summa långfristiga skulder	827 411	815 251
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	16 250	17 726
Leverantörsskulder och övriga skulder	21 341	16 663
Skulder inkomstskatt	1 760	1 256
Förutbetalda hyresintäkter	7 049	7 578
Upplupna kostnader	11 153	15 895
Summa kortfristiga skulder	57 553	59 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 591 145	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 KONCERN	KONCERN 2017-03-31
Goodwill	-	-	17,3	-	17,3
Övriga immateriella tillgångar	-	-	8,1	-	8,1
Förvaltningsfastigheter	1 330,5	-	-	-	1 330,5
Övriga materiella anläggningstillgångar	5,7	4,6	0,5	-	10,7
Finansiella anläggningstillgångar	6,5	0,1	0,5	30,3	37,3
Fordran koncernföretag	1,0	0,0	0,0	-1,0	0,0
Hyses-/kundfordringar	0,1	0,0	15,0	-	15,1
Övriga rörelserelaterade fordringar	6,5	0,0	3,5	0,4	10,4
Likvida medel	103,6	1,5	4,6	51,9	161,7
Summa tillgångar	1 454,0	6,1	49,4	81,6	1 591,1
Eget kapital hänförligt till					
- koncernens ägare	591,6	0,1	9,2	100,9	701,8
- ägande utan bestämmande inflytande	-	-	4,4	-	4,4
Externa räntebärande lån, netto	677,2	-	10,1	0,0	687,3
Skuld koncernföretag	6,7	6,0	8,1	-20,8	0,0
Skuld uppskjuten skatt och finansiella deriv	153,6	-	2,8	-	156,4
Leverantörsskulder	9,4	0,0	5,8	0,1	15,3
Övriga rörelserelaterade skulder	15,5	0,1	8,9	1,4	25,9
Summa eget kapital och skulder	1 454,0	6,1	49,4	81,6	1 591,1
Invest. i materiella anläggningstillgångar	5,7	0,2	0,3	-	6,2

Eget kapital i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare uppgår till 701,8 mkr (709,1) fördelat på tillskjutet kapital efter emissionskostnader om 196,5 mkr (196,5) och därutöver intjänade och behållna vinstmedel om 505,3 mkr (512,6). Under perioden har eget kapital minskat med periodens totalresultat.

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG (alla belopp i tkr)	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
Ingående eget kapital - moderföretagets ägare	709 076	572 781	572 782
Inbetald nyemission	0	0	157
Annat tillskjutet kapital	0	0	3 068
Omfördelning inom eget kapital mellan koncernens ägare	0	0	3
Utdelning till moderföretagets ägare	0	0	-3 711
Periodens totalresultat	-7 314	2 203	136 777
Utgående eget kapital - moderföretagets ägare	701 762	574 984	709 076
Ingående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	3 978	2 917	2 916
Tillförd köpeskilling vid förvärv av andelar i koncernföretag	-	-	350
Omfördelning inom eget kapital mellan koncernens ägare	-	-	-3
Periodens totalresultat	441	296	715
Utgående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	4 419	3 213	3 978
Utgående totalt eget kapital	706 181	578 197	713 054

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 senare 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 är 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 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 5,5 mkr till följd av de investeringar i fastigheten som gjorts under året. Redovisat fastighetsvärde på balansdagen blir därmed avrundat 1 330 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 bokförda värde framgår av tabellen nedan

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, MKR	2017 JAN-MAR	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	5	14	12	10	-
Årets sålda fastigheter	-	-25	-	-	-
Årets orealiserade värdeförändring på ägda fastigheter	-	151	153	279	25
Koncernmässigt värde vid årets slut	1 330	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 5,5 mkr (2,8). Den ökade investeringsnivån avser aktiverade utgifter för VVC. Investeringar i pågående nybyggnadsprojekt var 0,2 mkr (0,0). Övriga investeringar för verksamheten var 0,4 mkr (0,1).

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

Obligationslånet ersatte tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr som löpte med 8 procents ränta och med löptid till 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 434,8 mkr (437,1) till en genomsnittlig ränta för perioden om 1,30 procent (1,37 procent för hela 2016). Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

Mitt Alby har ingått avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk, så kallat räntetak, kopplat till och med samma löptid som banklånet. Räntetaket finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,20 procent och kan därför ses som en finansiell försäkring. Banklånet är tecknat på fem år fram till och med 21 november 2018.

I början av februari valde Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB med dotterbolag att räntesäkra låneportföljen genom att ingå ränteswapavtal 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

Ränteswapavtalen innebär att koncernen har en genomsnittlig ränta i hela kreditportföljen inklusive marginal om cirka 4%. Genomsnittlig ränta på de ingångna swapavtalen är 1,16%. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 7,5 år.

Vägd snittränta under perioden inkluderat swapmarginal var för fastighetslånen 3,54 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.

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 4,3 mkr (4,8). Därutöver finansieras konsultverksamheten av en factoringkredit som vid periodslut uppgick till 2,6 mkr (3,3) 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 2,55 procent. Ägarlånet löper med fast ränta fem procent som ackumuleras till lånebalansen.

Certified Adviser för AJA Holding är Avanza Bank AB.

KASSAFLÖDE

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var för perioden 0,8 mkr (3,3). 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 -6,2 mkr (-2,9), varav investeringar i förvaltningsfastigheter stod för -5,5 mkr (-2,8).

Finansieringsverksamheten gav ett utflöde av likvida medel om -3,8 mkr (-2,4) motsvarande periodens amorteringar av banklån och reducerad factoringkredit.

Sammantaget blev periodens kassaflöden ett utflöde om -9,2 mkr (-1,9).

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansnetto	-8 700	3 285	172 122
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Realisationsresultat och orealiserade värdeförändringar	13 330	255	-163 116
Ej betald räntekostnad	36	36	144
Kostnad förtida lösen obligationslån	0	0	12 618
Av- och nedskrivningar och övriga poster	1 017	1 111	3 026
Summa återlagda poster	14 383	1 402	-147 327
Betald inkomstskatt	-503	-175	-1 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 181	4 513	23 740
Förändring i verksamhetens rörelsekapital			
Ökning (-) av hyres- och kundfordringar	-1 635	948	-2 879
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar	-2 179	-1 278	1
Ökning (+) av leverantörsskulder	2 636	1 235	-386
Ökning (+) av övriga rörelseskulder	-3 230	-2 072	2 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-4 407	-1 167	-920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	744	3 346	22 820
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag	0	0	350
Investeringar i immateriella tillgångar	0	0	-312
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	37 350
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-5 542	-2 827	-13 892
Investeringar i pågående projekt för nybyggnation	-192	0	-3 724
Investeringar i övriga inventarier	-445	-87	-1 218
Förvärv av övriga finansiella tillgångar	0	0	-2 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 180	-2 914	15 934

KONCERNEN – RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
Finansieringsverksamheten			
Inbetald nyemission	0	0	157
Inbetald likvid för teckningsoptioner	0	0	3 068
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-3 711
Nyupptagna lån	0	0	250 000
Amortering av lån	-3 800	-2 375	-215 994
Betald utgift för nyupplåning	0	0	-14 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 800	-2 375	18 731
Periodens kassaflöde	-9 206	-1 943	57 485
Likvida medel vid periodens början	170 865	113 380	113 380
Likvida medel vid periodens slut	161 659	111 437	170 865



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

Efter att Mitt Alby under 2016 framgångsrikt slutfört ombildningen av en huskropp med 27 lägenheter i till bostadsrätter har ett arbete inletts för att undersöka intresset bland de boende för att genomföra en ombildning till. Som tidigare har kommunicerats har Mitt Alby satt ett tak gällande ombildningar som innebär att cirka tio procent av beståndet på Albyberget kan komma att ombildas. Den första ombildningen motsvarade ungefär två procent.

Finansiell information - moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning. Moderbolagets nettoomsättning, vilken är koncernintern, var 0,2 mkr (0,0). Resultatet efter finansiella poster var -1,4 mkr (-0,6).

Moderbolaget finansieras med eget kapital.

Vid periodens utgång utgjorde likvida medel 51,9 mkr (54,0). Därutöver finns tillgängliga medel placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank med 30,0 mkr (30,0). Likvida medel inkluderar medel insatta på spärrkonto för ställande av säkerhet för ingångna ränteswapavtal om 20,4 mkr (0,0).

Eget kapital har förändrats med periodens totalresultat som uppgick till -1,4 mkr (-0,5).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 196,1 mkr (197,5).

MODERBOLAGET - RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET, RESULTATRÄKNING (alla belopp i tkr)	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter och direkta kostnader			
Nettoomsättning	180	0	562
Central administration och utveckling	-1 715	-661	-6 080
Rörelseresultat	-1 535	-661	-5 518
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella placeringar	0	0	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	109	86	388
	109	86	412
Resultat efter finansiella poster	-1 426	-575	-5 107
Bokslutsdispositioner:			
Koncernbidrag	0	0	6 700
Resultat före skatt	-1 426	-575	1 593
Uppskjuten skatt	0	124	-349
Periodens resultat	-1 426	-450	1 244

MODERBOLAGET - BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET BALANSRÄKNING (alla belopp i tkr)	2017-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier i dotterbolag	95 492	95 492
Övriga finansiella anläggningstillgångar	30 000	30 000
Långfristig fordran på koncernföretag	13 863	13 754
Summa anläggningstillgångar	139 356	139 246
Omsättningstillgångar		
Kortfristig fordran på koncernföretag	6 962	6 750
Hyses-, kundfordringar och övriga fordringar	107	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264	38
Likvida medel	51 902	53 955
Summa omsättningstillgångar	59 235	60 757
SUMMA TILLGÅNGAR	198 591	200 004
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	196 094	197 520
Kortfristiga skulder		
Kortfristig skuld till koncernföretag	996	963
Leverantörsskulder och övriga skulder	495	499
Upplupna kostnader	1 006	1 021
Summa kortfristiga skulder	2 496	2 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	198 591	200 004

MODERBOLAGET - FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

MODERBOLAGET, FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (alla belopp i tkr)	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
Ingående eget kapital	197 520	196 762	196 762
Inbetald nyemission	0	0	157
Annat tillskjutet kapital	0	0	3 068
Utdelning till moderföretagets ägare	0	0	-3 711
Periodens totalresultat	-1 426	-450	1 244
Utgående eget kapital	196 096	196 312	197 520

MODERBOLAGET - KASSAFLÖDE

MODERBOLAGET, KASSAFLÖDE (INDIREKT METOD) (alla belopp i tkr)	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansnetto	-1 426	-575	-5 107
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:			
Realisationsresultat och orealiserade värdeförändringar	0	0	2
Ej betald räntekostnad	0	-86	-388
Av- och nedskrivningar och övriga poster	0	0	-26
Summa återlagda poster	0	-86	-412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 426	-661	-5 519
FÖRÄNDRING I VERKSAMHETENS RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar	-319	-128	-29
Ökning (+) av leverantörsskulder	-78	-217	-6
Ökning (+) av övriga rörelseskulder	-121	125	2 143
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-518	-219	2 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 944	-880	-3 411
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av dotterföretag	0	-50	-50
Försäljning av dotterföretag	0	0	350
Utlåning till koncernföretag	-109	0	-6 230
Betalt aktieägartillskott till dotterföretag	0	0	-200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109	-50	-6 130
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Inbetald nyemission	0	0	157
Inbetald likvid för teckningsoptioner	0	0	3 068
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-3 711
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	-487
Periodens kassaflöde	-2 053	-930	-10 028
Likvida medel vid periodens början	53 955	63 983	63 983
Likvida medel vid periodens slut	51 902	63 053	53 955

Aktien och aktieägare

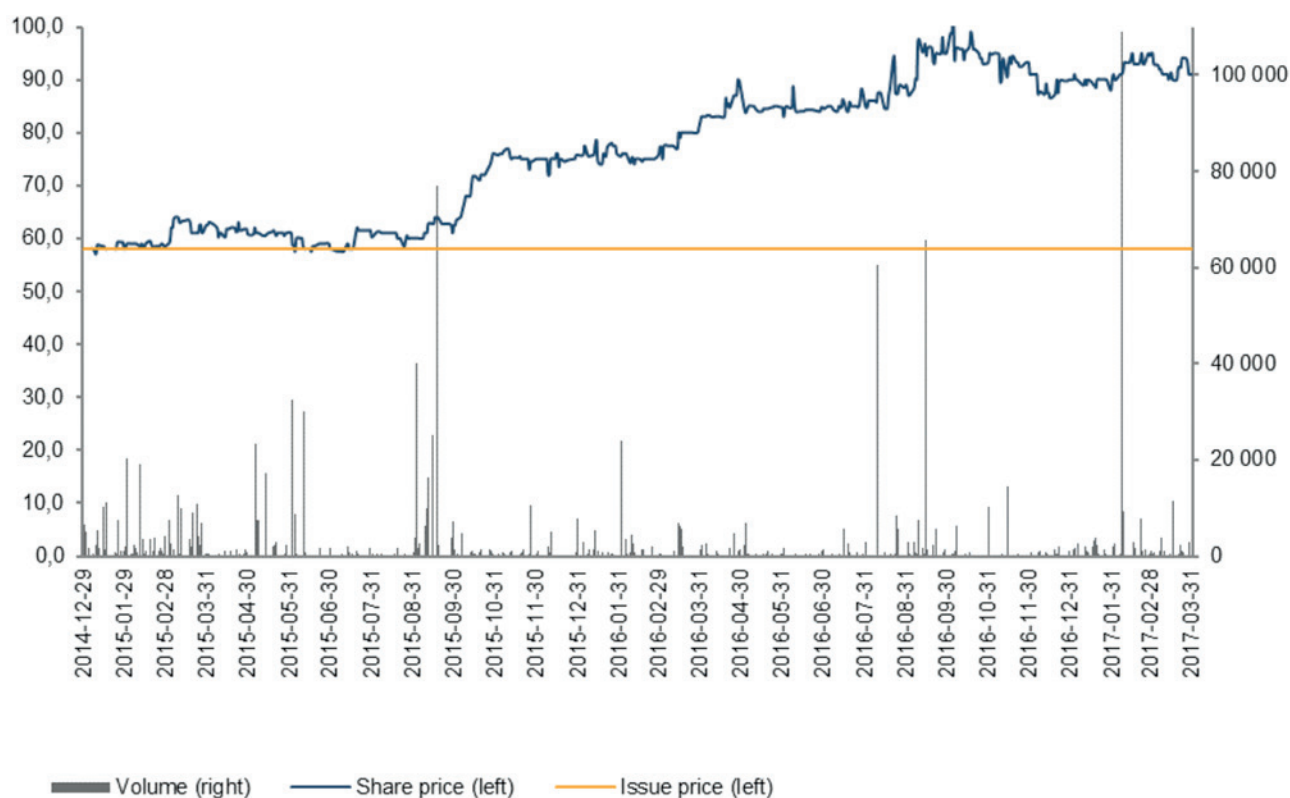
AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014. Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 1 401 tkr, fördelat på 7 004 739 aktier, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B berättigar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

AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Aktien har under perioden haft en svag positiv utveckling från 90 kronor till 91 kronor, en uppgång med ca 1 procent. OMXSPI-index har under motsvarande period haft en uppgång med 4,6 procent.

Slutkursen den 31 mars 2017 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om 637,4 mkr beräknat på 7 004 739 utestående aktier.

Under perioden har 192 977 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 3 385 stycken per handelsdag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 12,2 procent.



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

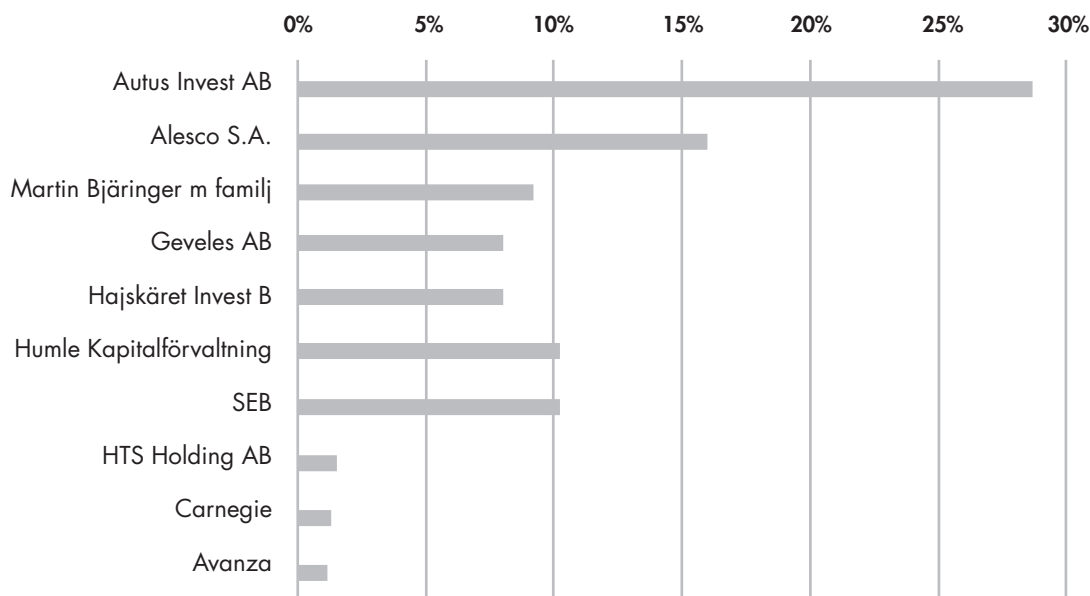
AKTIEÄGARE

AJA Holding hade vid periodens slut 213 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar.

AKTIEÄGARE 2017-03-31 PÅ SEGMENT, MKR	A-AKTIER, ST	ANTAL AKTIER 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 B	57 361	511 865	569 226	8,13	8,16
Humle Kapitalförvaltning	0	722 957	722 957	10,32	5,43
SEB	0	717 750	717 750	10,25	5,39
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53	1,53
Carnegie	0	90 957	90 957	1,30	0,68
Avanza	0	83 181	83 181	1,19	0,63
Summa tio största aktieägare	697 560	5 991 153	6 688 713	95,49	97,46
Summa övriga ägare	2 443	313 583	316 026	4,51	2,54
Totalt antal aktier	700 003	6 304 736	7 004 739	100,0	100,0

De största aktieägarnas andel av kapital, per 2017-03-31:

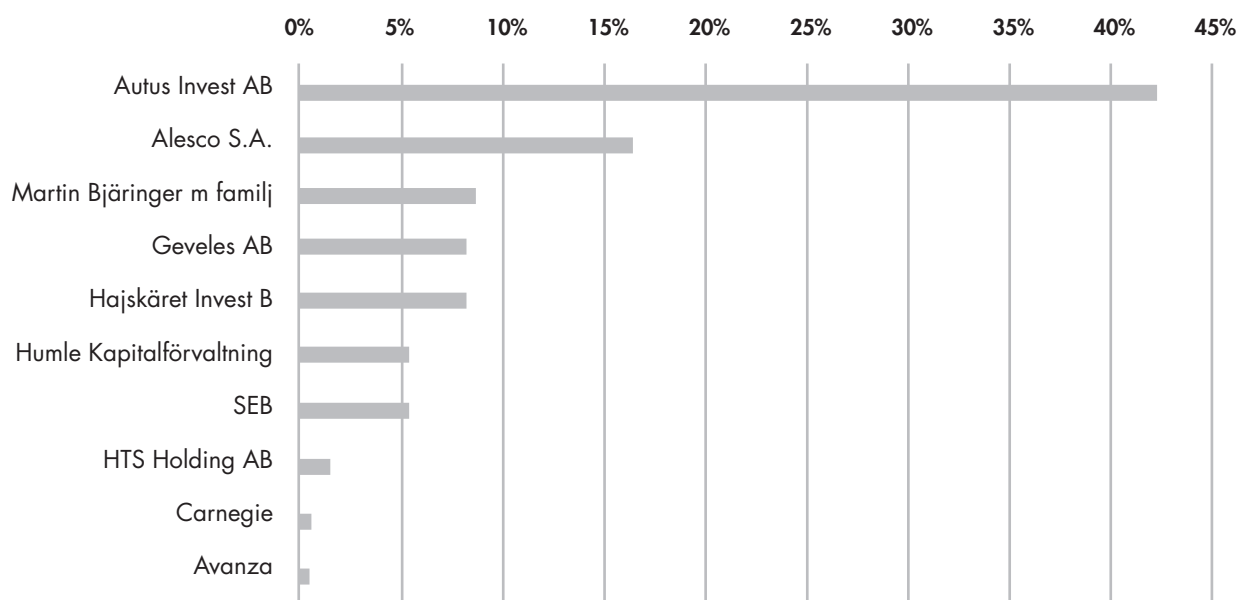
ANDEL AV KAPITAL





De största aktieägarnas andel av röster, per 2017-03-31:

ANDEL AV RÖSTER



Övriga upplysningar

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Beräknat som heltider var 90 personer (84) anställda i koncernen vid periodens utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 13 personer (15). Av dessa var 7 kvinnor (8) och 6 män (7). I konsultverksamheten var vid periodens slut 73 personer (67) anställda, varav 49 kvinnor (44) och 24 män (23). I moderbolaget var 2 män (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 marknadsvärdelförändring inom aktuellt fastighetssegment varvid extern värdering omedelbart ska utföras.

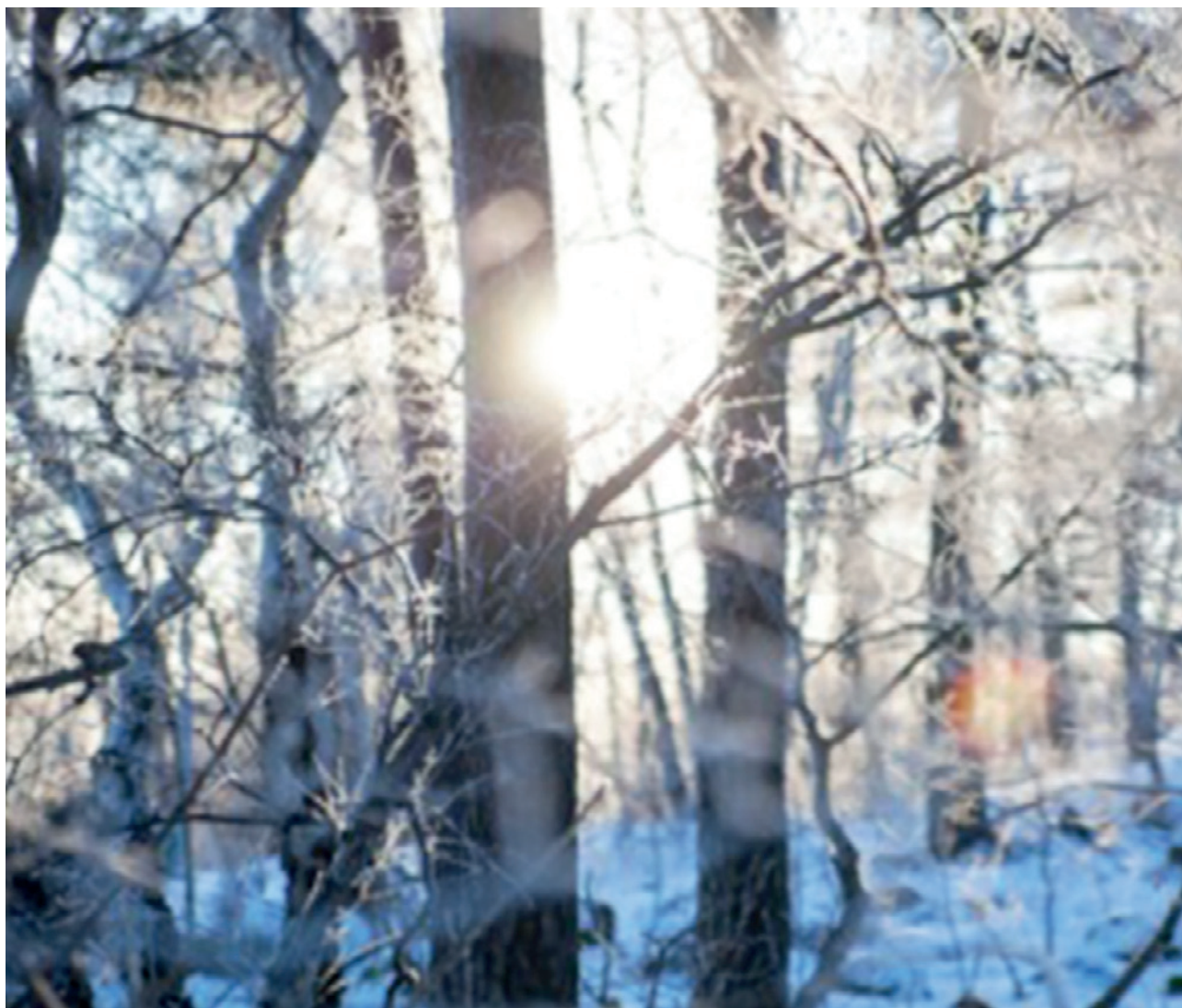
Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde i koncernen. Inga förändringar har skett under perioden av kategoriseringen av finansiella instrument. Finansiella instrument värderas i enlighet med nivå 2 i verklig värdehierarki.

Marknadsvärdelförändringar 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.

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 maj 2017 kl. 07:00.

KALENDARIUM

Delårsrapport för april 2017 – juni 2017 publiceras den 31 augusti 2017.

Delårsrapport för juli 2017 – september 2017 publiceras den 15 november 2017.

Botkyrka den 15 maj 2017

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Stefan Dahlbo

Verkställande direktör och koncernchef

KONCERNEN - FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERNEN - FLERÅRSÖVERSIKT	2017 JAN - MAR	2016 JAN - MAR	2016 JAN - DEC	2015 JAN - DEC	2014 JAN - DEC
RESULTATPOSTER TKR					
Fastighetsverksamhet					
Nettoomsättning	25 525	25 844	102 039	101 270	98 019
Driftsnetto	12 861	13 331	59 535	60 181	60 276
Konsultverksamhet					
Nettoomsättning	26 650	19 857	87 210	49 337	N/A
Konsultnetto	8 611	6 549	28 625	15 938	N/A
TOTALT					
Nettoomsättning	52 175	45 701	189 249	150 608	98 019
Bruttoresultat	21 472	19 879	88 160	76 119	60 276
Rörelseresultat - EBIT	10 828	10 009	44 640	46 625	47 705
Resultat från värdeförändringar	-13 330	-204	163 297	153 636	267 881
Räntenetto	-5 570	-5 801	-20 621	-24 227	-29 245
Övriga finansiella poster	-627	-719	-15 194	-2 901	-2 566
Resultat efter finansiella poster	-8 700	3 285	172 121	173 133	283 774
Koncernens resultat och totalresultat	-6 874	2 498	137 493	134 734	221 144
BALANSPOSTER TKR					
Förvaltningsfastighet	1 330 542	1 187 827	1 325 000	1 185 000	1 020 000
Övriga anläggningstillgångar	73 485	62 737	69 917	63 027	8 367
Rörelsefordringar	25 459	19 238	21 642	18 734	5 230
Likvida medel	161 659	111 437	170 865	113 380	145 325
Eget kapital - moderföretagets ägare	701 762	574 984	709 075	572 781	437 853
Eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	4 419	3 213	3 979	2 917	N/A
Räntebärande lån	694 879	662 204	698 644	664 493	655 700
Uppskjuten skatteskuld	143 072	109 312	142 581	108 993	69 301
Rörelseskulder	47 013	31 675	33 145	30 956	16 067
Balansomslutning	1 591 145	1 381 240	1 587 424	1 380 140	1 178 922

NYCKELTAL - KONCERNEN

NYCKELTAL - KONCERNEN	DEFINITION	2017 jan - mar	2016 jan - mar	2016 jan - dec	2015 jan - dec	2014 jan - dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL						
Uthyrningsbar area, kvm	1.	105 069	107 231	105 069	107 231	106 741
Hytresvärde per kvm, kr (årsvärde)	2.	964	960	955	949	921
Fastighetskostnader per kvm, kr	3.	444	441	370	355	326
Fastighetsvärde per kvm, kr	4.	11 950	10 378	11 897	10 351	9 181
Direktavkastning, %	5.	4,2	4,9	4,8	5,4	6,2
Överskottsgrad, %	6.	50,4	51,6	58,3	59,4	61,5
Förvaltningsmarginal, %	7.	40,0	37,2	45,0	47,5	50,1
FINANSIELLA NYCKELTAL						
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	8.	774	3 346	22 820	32 814	24 766
Investeringar i fastigheter, tkr		5 542	2 827	13 892	11 168	10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	9.	503 220	520 792	497 778	521 139	510 375
Årsränta banklån fastigheter, %	10.	1,30	1,49	1,37	1,73	2,86
Årsränta obligationslån, %	10.	4,65	8,00	5,66	8,00	8,00
Årsränta fastighetslån inkl swapränta, %	11.	3,54	3,51	2,86	3,66	4,41
Årsränta övriga lån, %		3,61	3,09	3,03	3,09	N/A
Årsränta samtliga lån, %		3,54	3,50	2,86	3,65	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	12.	1,99	1,77	2,23	1,96	1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	13.	0,97	1,12	0,97	1,15	1,50
Belåningsgrad fastighet, %	14.	51,5	54,2	51,9	54,5	64,3
Synlig soliditet, %	15.	44,4	41,9	44,9	41,7	37,1
DATA PER AKTIE						
Resultat efter skatt, kr	16.	-1,04	0,31	19,53	19,25	43,60
Fritt kassaflöde, kr	17.	0,11	0,48	3,26	4,69	4,88
Eget kapital, kr	18.	100,18	82,11	101,23	81,79	62,55
Substansvärde, kr	19.	120,33	97,72	121,30	97,36	72,45
Börskurs per balansdagen, kr		91,00	82,50	90,00	75,75	58,00
Fastigheternas redovisade värde, kr	20.	189,95	169,39	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	6 302 667	6 304 736	6 302 667	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	21.	7 004 739	7 002 670	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. Rörelseresultat minus betald skatt och betalt räntenetto, efter återläggning av resultatposter som inte är kassaflödespåverkande och efter förändringar i rörelsekapital.
9. Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida kapitalplaceringar och andra likvida medel per balansdagen.
10. Banklånens respektive obligationslånens genomsnittliga räntesats i fastighetsverksamheten.
11. Vägd räntesats på banklån plus obligationslån i fastighetsverksamheten inkluderat räntekostnad i swapavtal
12. Rörelseresultat efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och realisationsresultat i relation till räntebetalningar.
13. Räntebärande skulder i relation till redovisat totalt eget kapital per balansdagen.
14. Räntebärande skulder i fastighetsverksamheten i förhållande till fastigheternas bokförda värde per balansdagen.
15. Redovisat totalt eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar per balansdagen.
16. Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
17. Fritt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier.
18. Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
19. Redovisat eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
20. Fastigheternas redovisade värde i förhållande till totalt antal aktier per balansdagen.
21. 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.