Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Q3
2015

Bild. Kvällslugnet har sänkt sig över bostadshusen på Rådmansbacken i Alby

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2015

Delårsrapport – januari till september 2015

Rapporten avser de tre första kvartalen 2015 för såväl koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan kallat Koncernen) som moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan kallat AJA Holding, Bolaget eller Moderbolaget).

Med Perioden avses i det följande 1 januari till 30 september 2015. Med belopp inom parentes avses för resultat- och kassaflödesposter utfall samma period föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. Kommentarer avser Koncernen när inte annat uttryckligen anges. För definitioner till angivna nyckeltal se avsnitt Nyckeltal Koncernen, sida 19.

Koncernen i sammanfattning

1 januari – 30 september

- Hyresintäkter 75,6 MSEK (73,3)
- Konsultarvoden 28,1 MSEK (Ej tillämpligt, E/T)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 61,5 procent (62,4)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 32,2 procent (E/T)
- Rörelseresultat 36,4 MSEK (37,0)
  (Rörelseresultat exklusive förvärvskostnader 37,7 MSEK (37,0))
- Totalresultat 12,4 MSEK (213,9)
- Fritt kassaflöde 22,0 MSEK (21,8)
- Periodens resultat per aktie 1,78 SEK (42,78)

1juli – 30 september

- Hyresintäkter 25,3 MSEK (24,5)
- Konsultarvoden16,5 MSEK (E/T)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 65,0 procent (71,1)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 23,1 procent (E/T)
- Rörelseresultat 13,7 MSEK (14,9)
  (Rörelseresultat exklusive förvärvskostnader 15,0 MSEK (14,9))
- Totalresultat 5,7 MSEK (217,1)
- Fritt kassaflöde 9,7 MSEK (8,6)
- Periodens resultat per aktie 0,84 SEK (43,42)

Väsentliga händelser under eller efter tredje kvartalet

- Inga väsentliga händelser har inträffat under eller efter det tredje kvartalet.

Innehållsförteckning

4	Kommentar från Vd
7	Segment Fastigheter
8	Segment Konsulttjänster
9	Finansiering
11	Aktien och aktieägare
12-18	Finansiell information - Koncernen
19	Nyckeltal Koncernen
20-21	Finansiell information - Moderbolaget
22	Övriga upplysningar
23	Riskanalys – Tillkommande risker via förvärvet av Fasticon Kompetens AB
24	Kalendarium

Om Koncernen

Koncernen bedriver två olika verksamheter, en fastighetsverksamhet och en konsultverksamhet. Koncernen bildades 21 november 2013 och Moderbolaget bildades 27 september 2013. Moderbolagets B-aktier handlas på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491) och Avanza Bank AB är AJA Holdings Certified Adviser.

Fastighetsverksamheten

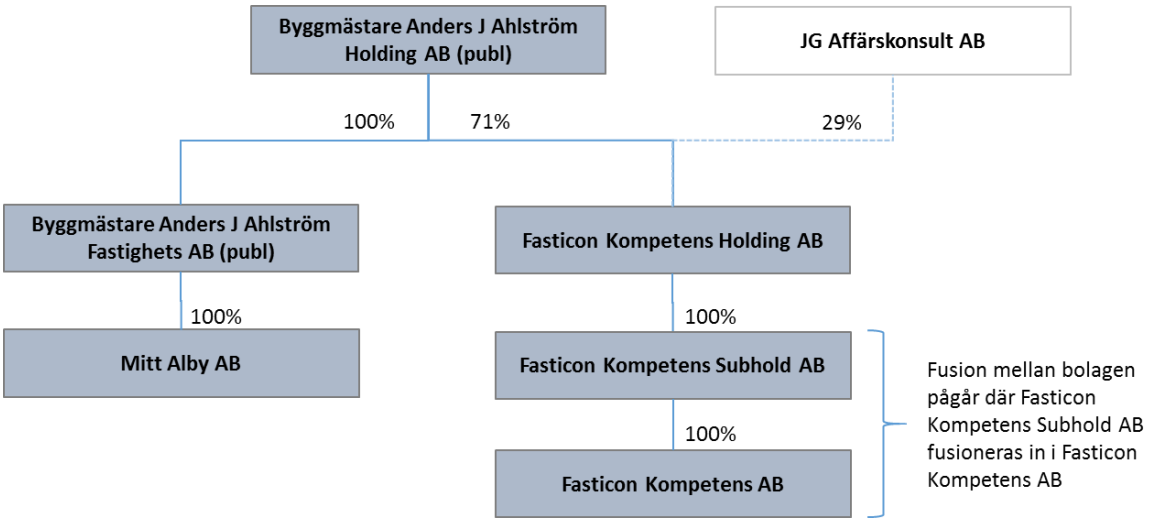
Fastighetsverksamheten utgörs av AJA Holdings helägda dotterbolag Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) (nedan kallat AJA Fastighets), som i sin tur äger samtliga aktier i Mitt Alby AB (nedan kallat Mitt Alby). Mitt Alby äger och förvaltar en stor fastighet, med nästan uteslutande bostäder, på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län.

AJA Fastighets har ett stort samhällsengagemang och ser sig inte bara 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 Fastighets efter att utveckla Albyberget till en ännu bättre plats att leva på och ännu bättre miljö att arbeta i. Vi kallar vårt arbete med detta fokusområde för CSO – Corporate Social Opportunity. Målet är välmående och stolta invånare och vägen dit går genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, hållbarhetstänk, ökad trygghetskänsla och att verka för ett ökat antal arbetstillfällen. För att ge förutsättningar att agera inom ramen för vårt CSO-arbete avsätter Mitt Alby årligen en miljon kronor till socialt inriktade initiativ i området. Läs mer om fastighetsverksamheten på sida 7.

Konsultverksamheten

Konsultverksamheten utgörs av AJA Holdings till 71 % ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB, som i sin tur äger samtliga aktier i Fasticon Kompetens Subhold AB, som i sin tur äger samtliga aktier i det under Perioden förvärvade bolaget Fasticon Kompetens AB (nedan kallat Fasticon Kompetens). Fasticon Kompetens är verksamt inom strategisk kompetensförsörjning med stödtjänster och koncept inom rekrytering och interimslösningar. Läs mer om konsultverksamheten på sida 8.

Koncernstruktur



Kommentar från Vd

Intäkter

Hyresintäkterna i fastighetsverksamheten ökar med på årsbasis 2,9 MSEK jämfört med förra året främst till följd av den årliga hyresförhandlingen av bostadshyror, där ökningen blev 1,8 procent. Ökade intäkter i fastighetsverksamheten är också en följd av minskade rabatter samt ökad uthyrning av och ökade hyror för lokaler och parkeringsplatser.

Konsultverksamheten konsolideras från och med tillträdesdagen 13 maj 2015 och bidrar för denna period med 28,1 MSEK i ökad nettoomsättning.

Resultat

Rörelseresultatet efter avskrivningar för Perioden uppgick till 36,4 MSEK (37,0) och för tredje kvartalet till 13,7 MSEK (14,9).

Periodens rörelseresultat fördelar sig på fastighetsförvaltning med 38,0 MSEK (37,2) och den förvärvade konsultverksamheten med 1,5 MSEK (E/T). Förvärvsutgifter till annan part än säljaren av Fasticon Kompetens kostnadsförs och uppgick till -1,3 MSEK (0). Koncerngemensamma kostnader var -1,8 MSEK (-0,2).

Fastighetsverksamheten

Segment Fastigheter fortsätter att utvecklas på ett bra sätt. Vi ser en god efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser och det går snabbt att förmedla vakanta hyresobjekt till intressenter som står på kö.

Rekryteringar

Två erfarna nyckelpersoner har rekryterats till koncernen under tredje kvartalet vilket skapar förutsättningar att kunna öka takten i värdeskapandet inom fastighetsverksamheten. Jag hälsar dem varmt välkomna till koncernen!

Ulrica Nordström har rekryterats till tjänsten som Områdeschef över förvaltningsområdet Albyberget. Ulrica har lång erfarenhet av ledarskap och fastigheter och kommer senast från Coor Service Management där hon jobbat som regionchef och strategisk inköpare. Dessförinnan har hon erfarenhet av ett flertal chefstjänster på bland annat Fastighets AB Förvaltaren, Fabege Service Management och Philips. Ulrica har tillträtt sin tjänst nu i november.

Johan Areström har anställts i rollen som Projektchef med ansvaret att leda arbetet med värdeskapande i form av nyproduktion av bostäder och systematisk lägenhetsrenovering i befintliga byggnader. Johan kommer från en roll som Affärschef på Besqab. Han började sin yrkesbana som byggnadssnickare innan studerade till byggnadsingenjör. Därefter har han skaffat sig en gedigen erfarenhet av att leda bostadsproduktion då han under nitton år har arbetat som platschef, projektledare, projektchef och

sedermera Affärschef för produktion av framför allt bostäder. Johan tillträder sin tjänst i mitten av januari 2016.

Utbyggnad av kontoret

För att möjliggöra ett mer rationellt arbetssätt i serviceleveransen till fastighetsverksamhetens hyresgäster på Albyberget och öka funktionaliteten för vårt kombinerade kundcenter, lokalkontor och huvudkontor på platsen har en intilliggande lägenhet tagits i anspråk och införlivas nu med det befintliga kontoret.

Ombildning till bostadsrätter

Arbetet med att ombilda lägenheterna i en huskropp på Tingsvägen till bostadsrätter går framåt enligt plan. Intresset bland de boende om att vara med och köpa huset är stort, drygt 80 procent vill vara med. Priset är överenskommet och kommer att offentliggöras när köpeavtalet är undertecknat. Ett köpeavtal upprättas med målet att ha detta undertecknat vid årsskiftet.

Markentreprenad åt Botkyrka kommun

Mitt Alby har tecknat avtal med Botkyrka kommun gällande tillsyn och skötsel av kommunens mark som ligger i mitten av det egna bostadsområdet på Albyberget. Entreprenadtiden är 12 månader och volymen är ca 0,7 MSEK exklusive moms. Uppdraget kommer att genomföras delvis med egen personal och delvis med hjälp av en underentreprenör.

Nyproduktion av bostäder

Första etappen av nyproduktion på Albyberget omfattar ca 140 lägenheter. En rad möten är genomförda med kommunen för att hitta rätt format på kompletterande bebyggelse. En boendedialog kommer inom kort att inledas då vi vill hålla våra hyresgäster informerade och ta del av deras tankar och synpunkter. Ytterligare ett skäl att involvera de boende är att vi ser dem som en viktig målgrupp för de nya bostäderna. Vår infallsvinkel till nybyggnationen är inte att maximera antalet bostäder på berget utan att skapa en levande och långsiktigt attraktiv stadsdel med ett varierat utbud av boendealternativ. Målsättningen är att starta produktionen under 2016.

Statligt investeringsstöd

Regeringen har i budgetpropositionen för 2016 (prop. 2015/16:1) aviserat bl.a. ett investeringsstöd för byggande av hyresbostäder och bostäder för studerande. Enligt ett remitterat förslag (Ds 2015:35) ligger tyngdpunkten i stödet på mindre lägenheter. För ytor upp till och med 35 kvadratmeter BRA per lägenhet föreslås stödbeloppet bli 5300 kronor per kvadratmeter. Dessutom har det aviserats ett stöd för energieffektivisering och renovering av flerbostadshus. Någon närmare precisering av hur det stödet ska utformas har ännu inte presenterats. Båda de nu nämnda stöden är relevanta för de åtgärder som Mitt Alby planerar att genomföra och Mitt

Alby följer noga den fortsatta utvecklingen inför ett eventuellt beslut om dessa stödåtgärder senare i vinter.

Konsultverksamheten

Intäkter för september och tredje kvartalet totalt i konsultverksamheten är högre än föregående år. Effekterna av en stark orderingång i juni vad gäller nystartade uppdrag påverkar både omsättning och resultat med en positiv fördröjningseffekt augusti och september månad. Konsultverksamheten är inne i en förändrings och utvecklingsfas och det pågår ett internt strukturarbete med att säkerställa processer och rutiner samt bygga organisation. Läs gärna mer om konsultverksamheten på sida 8.

Koncerngemensam ekonomifunktion

För att öka stabiliteten gällande ekonomisk förvaltning över tid och åstadkomma en högre kostnadseffektivitet i koncernen etableras nu en koncerngemensam ekonomifunktion med uppgift att serva såväl fastighetsverksamheten som konsultverksamheten.

Mattias Tegefjord
Vd och koncernchef
Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Segment Fastigheter

Koncernens fastighetsinnehav utgörs av en stor fastighet på Albyberget i södra Stockholm. 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. Fastigheten omfattar 24 byggnader innehållande 1 301 bostäder och 110 lokaler (varav 94 stycken mindre lagerutrymmen). Totalt uthyrningsbar area är 106 741 m^2. Byggnaderna uppfördes under åren 1971-1973 och såväl dessa som själva bostadsområdets infrastruktur är tidstypiska för ett bostadsområde med flerfamiljshus inom miljonprogrammet.

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även byggrätter motsvarande 18 678 m^2 BTA på den egna fastigheten.

Fastighetsvärdering

Enligt utförd värdering av Savills Sweden AB hade fastigheten per 31 december 2014 ett bedömt marknadsvärde om 1 020,0 MSEK.

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

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod och med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknads-värde vid kalkylperiodens slut.

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

Fastigheten har internvärderats under Perioden. Oförändrade avkastningskrav jämfört med årsskiftet har använts vilket innebär en yield om 5 procent. Marknadsvärdet har bedömts öka med 7,5 MSEK till följd av de investeringar i fastigheten som gjorts under året och det redovisade fastighetsvärdet på balansdagen är därmed 1 027,5 MSEK (inkluderande byggrätter).

För ytterligare information om fastighetens senaste externvärdering hänvisas till Bolagets årsredovisning för år 2014. Ny värdering av fastigheten med extern värderingsman utförs per kommande årsskifte.

Förvärv

Ledning och styrelse vill över tid bygga upp ett större bestånd av hyresrätter och söker aktivt efter ytterligare bostadsfastigheter att förvärva.

Nyproduktion

AJA Holding vill medverka vid nybyggnation och kan tänka sig att bygga både nya hyresrätter och nya bostadsrätter. Övertygelsen är att goda värden kan skapas genom att vara innovativ och bygga effektivt med låga produktionskostnader samt nyttja industriellt betingade och standardiserade lösningar. En Projektchef har rekryterats och denna kommer att ansvara för att driva utvecklingen av de byggrätter Bolaget har och utveckla metoder för systematisk renovering av tomställda lägenheter.

Renoveringar

Avloppsstammarna är från byggåret och kommer inom några år att behöva börja bytas ut/renoveras för att kunna fungera på ett bra sätt långsiktigt. Vattenskadorna är dock på en låg nivå än så länge vilket gör att Bolaget avvaktar med att genomföra ett sådant arbete. Utveckling av metoder för systematisk renovering av tomställda lägenheter pågår.

Segment Konsulttjänster – Fasticon Kompetens

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, Malmö och Växjö. Från 2008 till 2015 har Fasticon Kompetens haft en genomsnittlig årlig omsättningstillväxt om 27 procent. Rörelseresultatet har sedan starten kontinuerligt varit positiv.

Fasticon Kompetens har per den 30 september 42 personer anställda, varav 27 personer arbetar som interim resurs i externa uppdrag. Utöver det har företaget 21 underkonsulter som bemannar externa interimuppdrag.

Fasticon Kompetens har byggt en stabil plattform och har idag en ledande position inom kompetensförsörjning i fastighetsbranschen förankrat med ett nära samarbete med branschmedia och en CV-databas om mer än 18 000 branschrelaterade kandidater. Fasticon Kompetens kommer att fortsätta affärssamarbetet med det tidigare systerbolaget Fasticon AB och även framgent leverera helhetslösningar inom organisation och kompetens tillsammans.

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

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

Fasticon Kompetens är under hösten inne i en förändrings och utvecklingsfas som påverkar hela verksamheten. Det pågår ett arbete med att öka strukturkapitalet bland annat genom att bearbeta och säkerställa arbetsprocesser och rutiner samt anpassa organisationen för att ge stabilitet och möjliggöra en fortsatt tillväxt. Parallellt med detta arbete upprätthålls ett fokus på operativt arbete och tid avsätts för försäljning.

För tillfället finns en viss personalomsättning som ger lite turbulens och som kortsiktigt sannolikt kommer att påverka orderingången negativt men detta är hanterbart och något Fasticon Kompetens räknat med under den pågående utvecklings-processen. Ett värdegrunds- och kulturarbete kommer att vara en viktig fråga för inför 2016.

Jonas Gustavsson
Vd, Fasticon Kompetens AB

Finansiering

Finansiering av Koncernens verksamhet sker huvudsakligen i form av tillskjutet eget kapital, räntebärande banklån, marknadsnoterade obligationer och intjänade vinstmedel.

Banklån

Vid fastighetens förvärv upptog Koncernen ett räntebärande banklån om nominellt 465 MSEK. Amortering sker löpande med 2,3 MSEK varje kvartal. Per balansdagen är återstående lånebelopp 451,1MSEK. Lånet löper till 21 november 2018. Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

För begränsning av verksamhetens ränterisk har Koncernen tecknat ett räntederivat, så kallat räntetak. Derivatet är kopplat till banklånets volym och löptid. Räntederivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,10 procent. Räntederivatet är ej för handel utan är att likställa med en försäkringspremie där kostnaden betalats i förskott vid avtalets ingående. Räntegolv finns ej.

Genomsnittlig ränta på banklånet har under Perioden varit 1,79 procent(3,07)och var vid periodens utgång 1,60 procent. Fortsatt låga marknadsräntor gör att räntekostnaden för banklånet hålls på en lägre nivå än kalkylerat och får en direkt positiv påverkan på resultatet.

Under perioden har Koncernens finansiering via banklån utökats med en kredit om 16,8 MSEK relaterad till finansiering av förvärvet av Fasticon Kompetens. Krediten löper tillsvidare och amorteras med 3,4 MSEK årligen. Räntan är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar och var initialt 2,73 procent.

Utöver banklånet har Koncernen upptagit ett aktieägarlån om 2,9 MSEK från tillträdande delägare i Fasticon Kompetens.

Ägarlånet löper med fast årlig ränta 5 procent och är amorteringsfritt med senaste återbetalning 31 mars 2019.

Egna likvida medel använda för finansiering av förvärvet av Fasticon Kompetens var 14,8 MSEK.

Obligationslån

Samtidigt med det ursprungliga banklånet upptog Koncernen via AJA Fastighets ett obligationslån om nominellt 200 MSEK. Obligationen är noterad på Nasdaq First North (ISIN:SE0005504719) och löper med fast ränta om 8 procent per år under fem år till 30 november 2018.

Genomsnittlig låneränta

Genomsnittlig ränta på banklånet och obligationslån tillsammans har under perioden varit 3,70 procent(4,56) och var vid periodens utgång 3,56 procent.

Koncernens nettoskuld

Koncernens räntebärande nettoskuld var på balansdagen 528,2 MSEK (510,4).

Koncernens soliditet

Koncernens synliga soliditet uppgick vid Periodens utgång till 37,2 procent (37,1).

Aktien

AJA Holdings B-aktie är marknadsnoterad på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491).

Certified Adviser

Avanza Bank är Certified Adviser till Koncernen.

Likviditetsgarant

Bolagets likviditetsgarant är Pareto Securities AB.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per balansdagen till 453,4 MSEK (437,9).

Av detta kapital utgörs 2,9 MSEK (E/T) av innehav utan bestämmande inflytande.

Under perioden har inga nyemissioner till marknaden genomförts. Enligt beslut på den

senaste årsstämman den 16 april 2014 har dock en riktad nyemission om 2 670 nya aktier av serie B och 1 525 teckningsoptioner genomförts till Bolagets verkställande direktör som en del av dennes ersättningspaket. Aktierna tecknades till en kurs av 58 kr. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en ny aktie av serie B i Bolaget under tiden från och med den 16 april 2018 till och med den 30 april 2018, till en teckningskurs om 58 kronor.

Aktien och aktieägare

Aktien

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

Aktiens utveckling och omsättning

Aktien har under det gångna kvartalet haft en positiv utveckling från till 58,5 kronor till 63,5 kronor, en uppgång med 8,5 procent. SAX-index har under motsvarande period haft en nedgång med -8,1 procent. Sedan senaste årsskiftet har aktiekursen stigit med 9,5% medan SAX-index har sjunkit med -3,3%.

Slutkursen den 30september 2015 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om 444,7MSEK beräknat på antalet utestående aktier om 7 002 670 stycken. Under perioden har 208 509 stycken B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 3 159 stycken per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 13 procent.

Aktieägare

AJA Holding hade vid periodens slut 244 aktieägare. Nedan finns en förteckning över de största aktieägarna.

Utdelning

Då AJA Holding befinner sig i en expansiv fas prioriteras investeringar, värdetillväxt och förvärv framför utdelning. På lång sikt avser dock Bolaget att dela ut 30-50 procent av nettoresultatet. Den obligation som Bolagets dotterbolag, AJA Fastighets, emitterade i november 2013 tillåter inte utdelning från dotterbolaget. Obligationen löper till och med november 2018. Följaktligen kan ingen utdelning från dotterbolaget ske dessförinnan förutsatt att obligationen inte återbetalas i förtid. För verksamhetsåret 2014 fastställde årsstämman för AJA Holding en utdelning motsvarande 0 kronor per aktie.

Åtagande om att inte sälja aktier

Genom lock up-avtal har styrelsemedlemmar, Verkställande direktör och andra nyckelpersoner under en period om 360 dagar från första dag för handel av B-aktien på Nasdaq First North Stockholm (2014-12-22) åtagit sig att med sedvanliga undantag, inte sälja eller på annat sätt direkt eller indirekt överlåta sina innehav av aktier.

Aktieägare 2015-09-30	Antal aktier			Andel av	
	A-aktier, st	B-aktier, st	Totalt, st	Kapital	Röster
Autus Invest AB	400 000	1 635 452	2 035 452	29,07%	42,36%
Alesco S.A.	114 722	1 050 923	1 165 645	16,65%	16,52%
Geveles AB	57 361	525 459	582 820	8,32%	8,26%
Hajskäret Invest AB	57 361	525 459	582 820	8,32%	8,26%
SEB	0	1 158 156	1 158 156	14,35%	7,55%
Humle Kapitalförvaltning AB	0	658 471	658 471	9,57%	5,04%
Martin Bjäringer	43 895	0	43 895	0,63%	3,30%
Pareto Securities AB	0	165 717	165 717	4,32%	2,27%
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53%	1,53%
Avanza Bank AB	0	145 896	145 896	2,01%	1,06%
Summa tio största aktieägare	**684 094**	**5 962 153**	**6 646 247**	**94,77%**	**96,15%**
Summa övriga ägare	**15 909**	**340 514**	**356 423**	**5,23%**	**3,85%**
Totalt antal aktier	**700 003**	**6 302 667**	**7 002 670**	**100,00%**	**100,00%**

Finansiell information

Kommentarer nedan avseende verksamhetens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och kassaflöde avser enbart Koncernen när inte annat uttryckligen anges. Med Perioden avses i det följande januari – september 2015. 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 till kommenterade nyckeltal se avsnitt Nyckeltal Koncernen, sida 19.

Koncernen – Rapport över totalresultat

KONCERNEN **RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT** (alla belopp i kSEK)	**2015-07-01** **2015-09-30**	**2014-07-01** **2014-09-30**	**2015-01-01** **2015-09-30**	**2014-01-01** **2014-09-30**
Rörelsens intäkter och direkta kostnader				
Fastighetsverksamhet				
Nettoomsättning	25 277	24 544	75 584	73 329
Fastighetskostnader	-8 840	-7 103	-29 094	-27 547
Driftnetto	**16 437**	**17 441**	**46 490**	**45 782**
Överskottsgrad, %	**65,0%**	**71,1%**	**61,5%**	**62,4%**
Konsultverksamhet				
Nettoomsättning	16 537		28 075	
Konsultkostnader	-12 723		-19 023	
Konsultnetto	**3 814**		**9 052**	
Bruttomarginal, %	**23,1%**		**32,2%**	
Bruttoresultat	**20 251**	**17 441**	**55 542**	**45 782**
Central administration och utveckling	-5 189	-2 504	-17 864	-8 825
Förvärvsrelaterade kostnader	-1 321		-1 321	
Rörelseresultat efter avskrivningar	**13 741**	**14 937**	**36 357**	**36 957**
Resultat från värdeförändringar				
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	272 453	0	272 453
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat	-5	-1 359	-75	-10 087
	-5	271 094	-75	262 366
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6	27	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 822	-6 970	-18 249	-22 723
Periodiserad kostnad för upplåning	-719	-749	-2 156	-2 004
	-6 533	-7 713	-20 378	-24 719
Resultat efter finansiella poster	**7 203**	**278 318**	**15 904**	**274 604**
Redovisad skatt	-1 507	-61 229	-3 504	-60 724
Periodens resultat	**5 696**	**217 089**	**12 400**	**213 880**
- Varav tillfaller moderföretagets aktieägare	**5 862**	**217 089**	**12 463**	**213 880**
- Varav tillfaller innehav utan bestämmande inflytande	**-166**		**-63**	
Periodens totalresultat	**5 696**	**217 089**	**12 400**	**213 880**
Resultat per aktie, kr	0,84	43,42	1,78	42,78
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st	7 003	5 000	7 003	5 000
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st	7 003	5 000	7 001	5 000

Historisk aktierelaterad data är justerad för den aktiesplit 1:5 som genomfördes i december 2014.

Kommentarer till intäkter, kostnader och resultat

Intäkter

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och konsultintäkter. Hyresintäkterna uppgick för Perioden till 75,6 MSEK (73,3).

Vakansgraden har totalt sett varit mycket låg. Gällande bostäder är samtliga uthyrda vid Periodens utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Så gott som alla p-platser är uthyrda vid utgången av perioden. För lokalerna är vakansgraden låg och vid utgången av Perioden kvarstår endast ett antal mindre lagerutrymmen att hyra ut. Efterfrågan på bostäder och p-platser är fortsatt god.

Den enskilt största bidragande orsaken till intäktsökningen jämfört samma period föregående år är att årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen gällande bostadshyrorna gav en hyreshöjning om 1,8 procent. Ett annat ej oväsentligt bidrag är att hyror för olika typer av parkeringsplatser har höjts under Perioden med mellan 15 - 19 procent beroende på att de av den tidigare fastighetsägaren inte höjts i takt med marknadsprisutvecklingen.

Konsultverksamhetens intäkter för september och tredje kvartalet var totalt sett bättre än föregående år. Bidragande till förbättringen är bland annat Region Syd som uppvisar en tydligt positiv och uppåtgående trend. Effekterna av en stark orderingång i juni vad gäller nystartade uppdrag påverkar både omsättning och resultat med en positiv fördröjningseffekt augusti och september månad. Även resultat och marginaler är totalt sett något över förväntan där marginalen inom affärsområde Interim i Stockholm sticker ut mest till följd av bland annat övertaganderekryteringar. Omsättningen i konsultverksamheten var för den konsoliderade perioden 28,1 MSEK och avser arvoden för rekryterings- och konsulttjänster. För räkenskapsåret 2014/15 omsatte Fasticon Kompetens 76,7 MSEK.

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 29,1 MSEK (27,5) och fördelas på kostnadsgrupper enligt nedan.

Fastighetskostnader, MSEK	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
Materialkostnad & Förvaltningstjänster	3,8	3,7	4,9	4,9
Media	14,4	14,8	20,1	20,5
Reparation & Underhåll	4,9	4,9	5,6	5,6
Personal fastighetsskötsel	2,9	1,6	4,1	2,8
Övriga fastighetskostnader	3,1	2,5	4,6	4,0
Totalt	29,1	27,5	39,3	37,7

Huvudsaklig ökning av fastighetskostnader avser fördelade personalkostnader.

Konsultkostnader uppgick till 19,0 MSEK och innefattar kostnader för underkonsulter, egna anställda konsulter samt övriga direkta kostnader för utförande av erhållna uppdrag.

Kostnader för central administration och utveckling exkluderat specifika förvärvskostnader uppgick totalt till 17,9 MSEK (8,8) och består i huvudsak av personalkostnader för ledning, försäljning och administration, marknads- och försäljningskostnader samt andra koncerngemensamma kostnader.

Kostnader relaterade till Fasticon Kompetens var för perioden 8,9 MSEK varav 1,3 MSEK avser förvärvskostnader. Ökade kostnader i övrigt avser framförallt ökad personalstyrka då merparten av personalen i fastighetsverksamheten anställdes under mars och april 2014.

Resultat

Fastighetsverksamhetens driftnetto, definierat som överskott efter direkt fastighetsrelaterade kostnader, uppgick till 46,5 MSEK (45,8) vilket motsvarar en överskottsgrad om 61,5 procent (62,4) och är i nivå med plan. Orsak till den något lägre överskottsgraden är framförallt ökade personalkostnader.

Bruttoresultatet i konsultverksamheten, definierat som överskott efter direkt konsultrelaterade kostnader, blev 9,1 MSEK (N/A) vilket motsvarar en bruttomarginal om 32,2 procent (N/A).

Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 36,4 MSEK (37,0) och fördelas på Koncernens verksamhetssegment enligt nedan.

Rörelseresultat efter avskrivningar fördelat på segment, MSEK	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Fastighetsförvaltning	38,0	37,2	49,1
Konsultverksamhet	1,5		
Förvärvskostnader	-1,3		
Koncerngemensamt, övrigt	-1,8	-0,2	-1,4
Totalt	36,4	37,0	47,7

Orealiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter och finansiella derivat redovisas i Koncernens resultat inkluderat i Resultat efter finansiella poster och är för perioden -0,1 MSEK (262,4). Värdeförändringen avser Koncernens finansiella räntederivat, ett så kallat räntetak.

Värdet av koncernens förvaltningsfastighet har under perioden främst påverkats av aktiverade utgifter på fastigheten. Styrelsen bedömer att avkastningskravet är oförändrat jämfört med årsbokslutet. Ny extern värdering av fastigheten görs i samband med årsbokslutet. Se även avsnitt Fastighetsvärdering.

Finansiella kostnader uppgår netto för Perioden till -20,4 MSEK (-24,7). Utöver nedgång i korta marknadsräntor är minskningen en följd av amorteringar på Koncernens banklån. Snittränta på låneportföljen har för perioden varit 3,70 procent (4,56). Finansiella kostnader inkluderar periodiserad del av tidigare betald upplåningskostnad.

Redovisad skatt är -3,5 MSEK (-60,7) och avser beräknad skatt att betala om -2,0 MSEK (-1,3) samt uppskjuten skattekostnad om -1,5 MSEK (-59,4).

Periodens totalresultat är samma som periodens resultat och uppgick till 12,4 MSEK(213,9).

Av totalresultatet hänförs -0,1 MSEK (0) till innehav utan bestämmande inflytande.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning

KONCERNEN RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (alla belopp i kSEK)	2015-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	24 885	
Materiella anläggningstillgångar	1 032 934	1 025 197
Finansiella anläggningstillgångar	449	523
Uppskjuten skattefordran	3 476	2 647
Summa anläggningstillgångar	**1 061 744**	**1 028 367**
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	10 362	438
Skattefordringar	1 955	0
Övriga kortfristiga rörelsefordringar	6 542	4 791
Likvida medel	139 470	145 325
Summa omsättningstillgångar	**158 329**	**150 554**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 220 073**	**1 178 921**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	**453 364**	**437 853**
Långfristiga skulder		
Obligationslån	194 520	193 227
Skulder till kreditinstitut, långfr del	448 109	441 620
Skulder till övriga	2 901	
Uppskjutna skatteskulder	72 781	69 301
Summa långfristiga skulder	**718 311**	**704 148**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	12 660	9 300
Leverantörsskulder	14 346	8 727
Skatteskulder	3 648	497
Övriga kortfristiga rörelseskulder	17 744	35 357
Summa kortfristiga skulder	**48 398**	**53 881**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 220 073**	**1 195 882**

Kommentarer till finansiell ställning

Koncernens tillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastighet och likvida medel.

Fastigheten inkluderat byggrätter värderades per årsskiftet 2014/2015 till 1 020,0 MSEK av extern auktoriserad värderingsman. För perioden har ingen ny extern värdering gjorts. Efter intern värdering bedöms fastighetens värde på balansdagen uppgå till 1 027,5 MSEK. Se även avsnitt Fastighetsvärdering.

Periodens förändring i totalt eget kapital är relaterad till periodens totalresultat om 12,4 MSEK samt tillskjutna medel till koncernen från innehav utan bestämmande inflytande i samband med förvärvet av Fasticon Kompetens om 2,9 MSEK. Utöver detta har en mindre riktad nyemission genomförts till verkställande direktör för koncernen om 0,2 MSEK.

Totalt eget kapital var på balansdagen 453,4 MSEK (437,9), varav 2,9 MSEK (E/T) tillfaller innehav utan bestämmande inflytande.

Synlig soliditet uppgår per balansdagen till 37,2 procent (37,1). Belåningsgraden var vid samma tidpunkt 63,5 procent (64,3). Räntebärande nettoskuld uppgick till 528,2 MSEK (510,4).

Förvärvet av Fasticon Kompetens har initialt påverkat Koncernens finansiella ställning enligt nedan.

Fasticon Kompetens - påverkan på koncernens finansiella ställning vid förvärvstillfället, MSEK	2015 jan-sep
Förvärvsrelaterade immateriella tillgångar	
Goodwill och identifierade tidigare ej balansförda immateriella värden	24,7
Övertagna tillgångar:	
Anläggningstillgångar	0,6
Kundfordringar	8,8
Övriga rörelsefordringar	3,9
Förvärvade tillgångar	38,0
Förvärvade tillgångar har finansierats genom:	
Utbetalda likvida medel, netto	6,1
Nya externa lån	19,7
Tillskjutna medel från innehav utan bestämmande inflytande	3,0
Övertagna skulder:	
Uppskjuten skatt	1,2
Leverantörsskulder	4,4
Övriga rörelseskulder	3,6
Finansiering	38,0

Utbetalda likvida medel är netto för övertagna likvida medel i Fasticon Kompetens.

Koncernen – Rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN **RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL** (alla belopp i kSEK)	**2015-01-01** **2015-09-30**	**2014-01-01** **2014-12-31**
Ingående eget kapital - moderföretagets ägare	**437 853**	**105 459**
Nyemission	155	116 000
Utgifter för kapitalanskaffning		-6 090
Uppskjuten skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital		1 340
Periodens totalresultat	12 463	221 144
Utgående eget kapital - moderföretagets ägare	**450 471**	**437 853**
Ingående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	**0**	
Tillskjutet kapital	2 956	
Periodens totalresultat	-63	
Utgående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	**2 893**	
Utgående totalt eget kapital	**453 364**	**437 853**

Riktad nyemission har under Perioden genomförts till verkställande direktör som del av dennes

ersättningsprogram. Förvärvet av Fasticon Kompetens har delvis finansierats av tillskjutna medel från ägare till innehav utan bestämmande inflytande.

För ytterligare information om Koncernens finansiering se avsnitt Finansiering på sida 9.

Koncernen – Rapport över kassaflöden

KONCERNEN RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (INDIREKT METOD) (alla belopp i kSEK)	2015-07-01 2015-09-30	2014-07-01 2014-09-30	2015-01-01 2015-09-30	2014-01-01 2014-09-30
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	7 203	278 318	15 904	274 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Orealiserade värdeförändringar	5	-271 094	75	-262 366
Avskrivningar och övriga poster	999	2 523	2 837	3 850
Betald inkomstskatt	285	-92	485	-559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**8 492**	**9 655**	**19 301**	**15 529**
Förändring i verksamhetens rörelsekapital				
Ökning (-) av rörelsefordringar	1 768	-138	-1 454	-3 681
Ökning (+) av rörelseskulder	-558	-908	4 190	9 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 210**	**-1 046**	**2 736**	**6 315**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 702**	**8 609**	**22 037**	**21 844**
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag			-34 527	
Likvida medel i förvärvade dotterföretag			5 720	
Investeringar i fastigheter	-3 238	27	-7 499	-5 511
Investeringar i övriga inventarier	-9	-1 326	-493	-2 889
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 247**	**-1 299**	**-36 799**	**-8 400**
Finansieringsverksamheten				
Nyemission			155	
Erhållet kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande			2 956	
Nyupptagna lån			19 701	
Amortering av lån	-3 165	-2 325	-7 815	-6 975
Utgifter för upplåning		-154		-2 829
Betald kostnad för kapitalanskaffning			-6 090	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 165**	**-2 479**	**8 907**	**-9 804**
Periodens kassaflöde	**3 290**	**4 831**	**-5 855**	**3 640**
Likvida medel vid periodens början	136 180	27 684	145 325	28 875
Likvida medel vid periodens slut	**139 470**	**32 515**	**139 470**	**32 515**

Kommentarer till kassaflöde och likvida medel

Periodens fria kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var 22,0 MSEK (21,8).

Förvärvet av Fasticon Kompetens innebar ett utflöde i investeringsverksamheten om -28,8 MSEK efter avdrag för övertagna likvida medel.

Investeringsverksamheten i övrigt innebar ett utflöde av likvida medel med -8,0 MSEK (-8,4) fördelat på investeringar i förvaltnings-fastigheten med -7,5 MSEK (-5,5) och

investeringar i övriga inventarier för verksamheten med -0,5 MSEK (-2,9).

Investeringar i fastigheten har avsett anpassningar och ombyggnader enligt befintliga och nya hyresgästers behov samt energibesparande åtgärder.

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 8,9 MSEK (-9,8). Inflödet fördelas på nettoupplåning med 11,9 MSEK (-7,0), betalning av emissionskostnader i samband med marknadsnotering med -6,1 MSEK (0,0) samt tillskjutna medel med 3,1 MSEK (0,0).

Sammantaget blev periodens kassaflöde ett utflöde om -5,8 MSEK (3,6).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 139,5 MSEK (145,3).

Nyckeltal Koncernen

		2015 jan-sep	2015 jan-sep (årsvärde)	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Uthyrningsbar tidsvägd area, m²	1)	106 741	E/T	106 315	106741
Hyresvärde per m², kr	2)	712	949	688	922
Fastighetskostnader per m², kr	3)	250	334	239	327
Fastighetsvärde per m², kr	4)	9 251	E/T	9 124	9 181
Direktavkastning, %	5)	4,7	6,3	4,7	6,2
Finansiella nyckeltal					
Överskottsgrad, %	6)	61,5	E/T	62,4	61,5
Fritt tillfört kassaflöde, kSEK	7)	22 038	E/T	21 844	24 766
Investeringar i fastigheter, kSEK		7 499	E/T	5 511	10 462
Räntebärande nettoskuld, kSEK	8)	528 116	E/T	625 510	510 375
Ränta på banklån, %	9)	1,79	E/T	3,07	2,86
Ränta på obligationslån, %		8,00	E/T	8,00	8,00
Vägd låneränta banklån + obligationslån, %	10)	3,70	E/T	4,56	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	11)	2,03	E/T	1,65	1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	12)	1,45	E/T	2,06	1,50
Belåningsgrad, %	13)	63,5	E/T	65,2	64,3
Synlig soliditet, %	14)	37,2	E/T	30,3	37,1
Data per aktie					
Resultat efter skatt, kr	15)	1,78	2,67	42,78	43,60
Fritt kassaflöde, kr	16)	3,15	4,72	4,37	4,88
Eget kapital, kr	17)	64,33	E/T	63,85	62,55
Substansvärde, kr	18)	74,76	E/T	76,91	72,45
Börskurs, kr	19)	62,50	E/T	E/T	58,00
Fastighetsvärde, kr	20)	146,73	E/T	201,77	145,71
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003	E/T	5 000 000	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 302 667	E/T	0	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier för perioden	21)	7 001 305	E/T	5 000 000	5 072 222

Definitioner

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

Moderbolaget - Resultaträkning

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNING (alla belopp i kSEK)	2015-01-01 2015-09-30	2014-01-01 2014-09-30	2014-01-01 2014-12-31
Central administration och utveckling	-1 818	-203	-1 413
Rörelseresultat	**-1 818**	**-203**	**-1 413**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter externa	2	0	0
Ränteintäkter koncernföretag	171	0	0
	173	0	0
Resultat efter finansiella poster	**-1 645**	**-203**	**-1 413**
Skatt på periodens resultat	350	0	322
Periodens resultat	**-1 295**	**-203**	**-1 091**
Periodens totalresultat	**-1 295**	**-203**	**-1 091**

Moderbolaget – Balansräkning

MODERBOLAGET BALANSRÄKNING (alla belopp i kSEK)	2015-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	87 594	80 500
Fordringar koncernföretag	7 049	
Uppskjuten skattefordran	2 013	1 662
Summa anläggningstillgångar	**96 656**	**82 162**
Omsättningstillgångar		
Fordan koncernföretag	50	0
Övriga fordringar	4	22
Kassa och bank	94 846	116 825
Summa omsättningstillgångar	**94 900**	**116 847**
SUMMA TILLGÅNGAR	**191 556**	**199 009**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital (7 002 670 aktier (7 000 000), kvotvärde 0,20 kr)	1 401	1 400
Överkursfond	196 654	196 500
Balanserade medel inkl. totalresultat	-7 198	-5 903
Summa eget kapital	**190 857**	**191 997**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	416	70
Övriga skulder	8	0
Interima skulder	275	6 942
Summa kortfristiga skulder	**699**	**7 012**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**191 556**	**199 009**

Moderbolaget - Förändring i eget kapital

MODERBOLAGET FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (alla belopp i kSEK)	2015-01-01 2015-09-30	2014-01-01 2014-12-31
Ingående eget kapital	**191 997**	**81 838**
Nyemission	155	116 000
Kostnader för kapitalanskaffning		-6 090
Uppskjuten skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital		1 340
Periodens resultat	-1 295	-1 091
Utgående eget kapital	**190 857**	**191 997**

Moderbolaget - Kassaflöde

MODERBOLAGET KASSAFLÖDESANALYS (alla belopp i kSEK)	2015-01-01 2015-09-30	2014-01-01 2014-09-30	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto	-1 645	-202	-1 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1 645**	**-202**	**-1 413**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-256	-216	850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 901**	**-418**	**-563**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av koncernföretag	-7 094		
Utlåning till koncernföretag	-7 049		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-14 143**	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	155		116 000
Betald kostnad för kapitalanskaffning	-6 090		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-5 935**	**0**	**116 000**
Periodens kassaflöde	**-21 979**	**-418**	**115 437**
Likvida medel vid periodens början	116 825	1 388	1 388
Likvida medel vid periodens slut	**94 846**	**970**	**116 825**

Kommentarer till Moderbolaget

Verksamheten i Moderbolaget omfattar koncernledning och IR/PR. Moderbolaget har inga intäkter. Moderbolaget har kostnader för administration, kapitalanskaffning samt marknadsnotering.

Moderbolagets balansräkning består av andelar i och fordringar på dotterbolag samt likvida medel finansierat av eget kapital. Risker och osäkerhetsfaktorer för Moderbolaget är samma som för Koncernen.

Övriga upplysningar

Personal och organisation

Vid periodens slut var antalet anställda i Bolaget 0. I Koncernen uppgår antalet medarbetare till totalt 56 st varav 26 kvinnor och 30 män. 14 av dessa (6 kvinnor och 8 män) arbetar på Alby-kontoret i södra Stockholm och resten är baserade antingen på Fasticon Kompetens kontor i Stockholm city eller ute hos någon av Fasticon Kompetens kunder.

Transaktioner med närstående

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

I och med förvärvet av Fasticon Kompetens AB har Koncernens risksituation förändrats och ett antal nya risker tillkommit. För analys och diskussion av risksituationen gällande Fasticon Kompetens, se avsnitt *Riskanalys - Tillkommande risker via förvärvet av Fasticon Kompetens* på sida 23. För analys och diskussion av risk-situationen gällande fastighetsverksamheten hänvisas till Bolagets årsredovisning för år 2014.

Redovisningsprinciper

AJA Holding koncernen 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 2014 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2015.

Från och med 2015 tillämpas IFRIC 21 Avgifter innebärande att statliga avgifter, för Koncernen huvudsakligen fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår.

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

Koncernens förvaltningsfastighet är värderad till nivå 3 i IFRS 13 verkligt värdehierarki. Bestämmande av fastighetens marknadsvärde sker av extern auktoriserad värderingsman vid respektive årsskifte. Under året sker intern värdering av förvaltningsfastighet till varje periodbokslut.

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

Marknadsvärdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas över Koncernens resultaträkning med avsättning till uppskjuten skatt.

I enlighet med IAS 39 nettoredovisas periodiserade upplåningskostnader mot räntebärande skulder i balansräkningen.

För beskrivning av Koncernens redovisningsprinciper i övrigt hänvisas till Bolagets årsredovisning för år 2014.

Revisors granskning

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

Riskanalys – Tillkommande risker via förvärvet av Fasticon Kompetens

Konjunkturberoende

Fasticons Kompetens verksamhet är, som övrig bemannings- och rekryteringsverksamhet, beroende av det allmänna konjunkturläget. En avmattning i konjunkturen skulle kunna innebära en minskad efterfrågan på Fasticons tjänster.

Konkurrens

Trots att Fasticon Kompetens är en stor spelare inom rekrytering/konsultuthyrning i fastighets- och byggbranschen är företagets andel av alla rekryteringar och konsultuthyrningsuppdrag liten. Bedömningen är att marknaden kommer att vara god under kommande år med en på lång sikt fortsatt bra marknad för rekrytering/ konsultuthyrnings-företag. De stora kommande pensions-avgångarna de närmaste åren i kombination med en ökad rörlighet på arbetsmarknaden ger bra förutsättningar för fortsatt tillväxt för företaget. Efterfrågan på kompetent personal och nyckelpersoner kommer att finnas kvar, även i en avmattad konjunktur. Fasticon Kompetens nischning mot bygg- och fastighetssektorn innebär att företaget har en specialisering och viss fördel gentemot konkurrenter som arbetar mot hela rekryteringsmarknaden.

Snabb tillväxt

Snabb och expansiv tillväxt kan innebära försämrade möjligheter att hitta kompetent och efterfrågad personal, vilket ställer höga krav på Fasticons ledning och organisation. Det är viktigt att organisationen kan växa utan att kvaliteten i arbetet försämras, vilket gäller både vid organisk tillväxt och vid expansion genom förvärv.

Lagstiftning och politiska beslut

Fasticon Kompetens verkar på en marknad som är underkastad en rad arbetsrättsliga regelverk, vilka kan komma att förändras. Dessa förändringar kan påverka Fasticon Kompetens såväl positivt som negativt.

Beroende av nyckelpersoner

Fasticon Kompetens framtida framgångar beror delvis på vissa nyckelpersoner inom företaget. Skulle dessa nyckelpersoner välja att lämna Fasticon Kompetens kan det, åtminstone kortsiktigt, få en negativ inverkan på verksamheten. Fasticon Kompetens arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling, tillämpade arbetsmetoder och personalvård i syfte att vara en attraktiv arbetsgivare.

Kreditrisk

Fasticon Kompetens huvudsakliga kreditrisk utgörs av de krediter som ges till företagets kunder. Kreditbedömning görs löpande på kunderna genom kreditupplysning och genomgång av tidigare betalningsförmåga. Traditionellt har företagets exponering mot större kunder inneburit att företaget redovisat mycket begränsade kundförluster.

Valutarisk

Fasticon Kompetens har sin verksamhet enbart i Sverige och all fakturering sker i SEK. Företagets leverantörer fakturerar huvudsakligen i SEK. Valutarisken är därmed obefintlig.

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2015	29 februari 2016
Årsredovisning 2015	31 mars 2016
Delårsrapport första kvartalet 2016	31 maj 2016

Finansiella rapporter publiceras på www.andersjahlstrom.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som AJA Holding ska offentliggöra enligt Lag om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande per dagens datum.

Botkyrka den 30 november 2015
Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Mattias Tegefjord
Verkställande direktör