

Bokslutskommuniké 2014

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Org nr 556943-7774

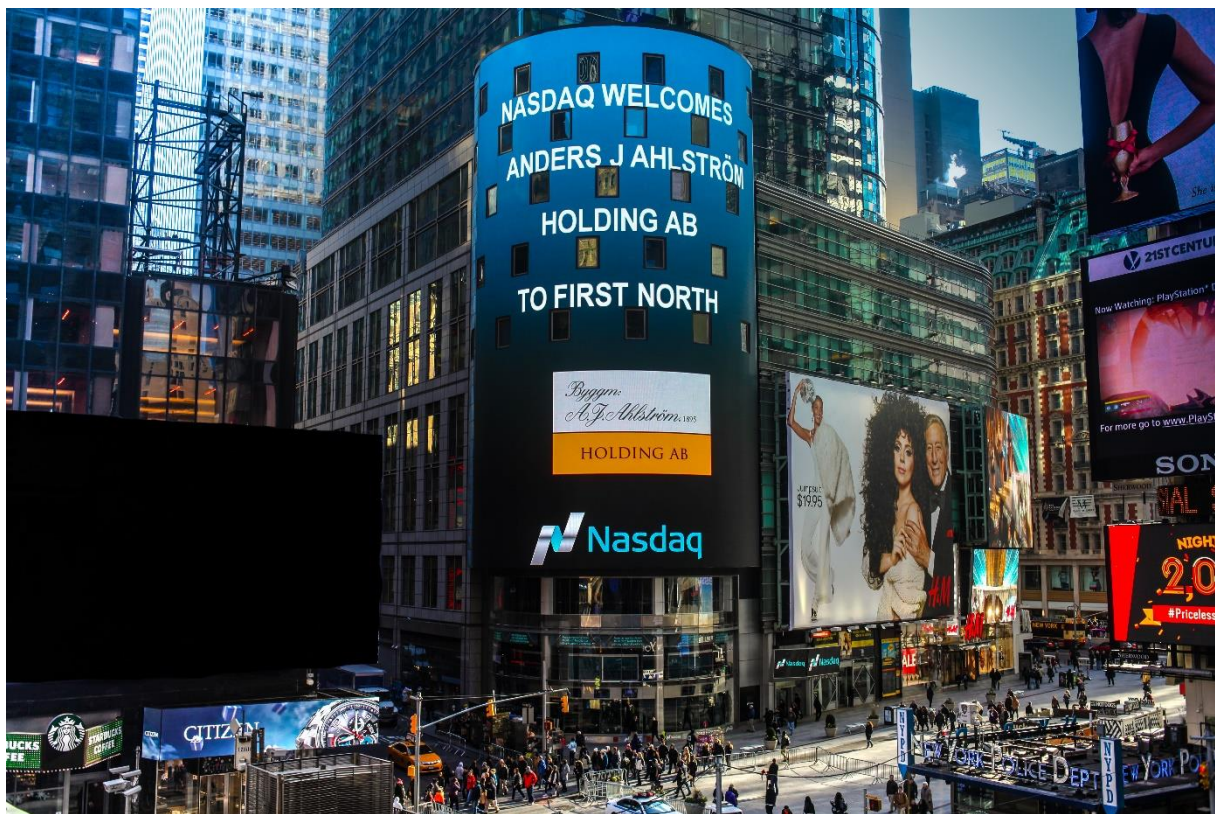


Bild. Foto från Times Square i New York taget vid marknadsnoteringen av Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) på Nasdaq First North Stockholm

Bokslutskommuniké för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) 2014

Rapporten avser fjärde kvartalet samt helåret 2014 för såväl koncernen som moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ).

Koncernen består av moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan kallat AJA Holding AB) och dess helägda dotterbolag Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ) (nedan kallat AJA Fastighets AB), som i sin tur äger 100 % av aktierna i Mitt Alby AB. Mitt Alby AB äger och förvaltar en fastighet, med nästan uteslutande bostäder, på Albyberget i Botkyrka kommun i Stockholms län.

Koncernen bildades 21 november 2013 och moderbolaget AJA Holding AB bildades 27 september 2013.

Med belopp inom parentes avses i det följande utfall motsvarande period föregående år. I och med att verksamheten startade först 21 november 2013, se nedan, visar ingen av jämförelseperioderna för 2013 rakt av jämförbara utfall.

Koncernen i sammanfattning

1 januari – 31 december

- Nettoomsättningen uppgick till 98,0 mkr (14,9 mkr)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 47,7 mkr (3,5 mkr)
- Totalresultat efter skatt och värdeförändringar blev 221,1 mkr (23,6 mkr)
- Överskottsgraden uppgick till 61,5 % (40,1 %)
- Synlig soliditet uppgick till 37,1 % (13,6%)
- Fritt kassaflöde uppgick till 24,8 mkr (9,2 mkr)
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 43,60 kr (9,24 kr)

1 oktober – 31 december

- Nettoomsättningen uppgick till 24,7 mkr (14,9 mkr)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 10,7 mkr (3,5 mkr)
- Totalresultat efter skatt och värdeförändringar blev 7,3 mkr (23,6 mkr)
- Överskottsgraden uppgick till 58,7 % (40,1 %)
- Fritt kassaflöde uppgick till 2,9 mkr (9,2 mkr)
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 1,37 kr (8,97 kr)

Innehållsförteckning

2	Sammanfattning
3	Vd har ordet
7	Finansiell information
13	Koncernens resultaträkning
14	Koncernens balansräkning och förändringar i eget kapital
15	Koncernens kassaflöde
16	Nyckeltal för koncernen
17	Moderbolagets resultaträkning och balansräkning
18	Moderbolagets kassaflöde och förändringar i eget kapital

VD har ordet

Verksamheten

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av en fastighet med 24 byggnader innehållandes huvudsakligen bostäder men även ett mindre antal kommersiella lokaler. Byggnaderna uppfördes 1971-1973 och såväl dessa som själva bostadsområdets infrastruktur är tidstypiska för ett bostadsområde med flerfamiljshus inom miljonprogrammet. 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 förvärvades från det kommunalägda fastighetsbolaget AB Botkyrkabyggen med tillträde den 21 november 2013. Den första april 2014 tog Mitt Alby AB över driften från säljaren. Den 22 december 2014 marknadsnoterades AJA Holding AB på Nasdaq First North Stockholm.

Framtiden

Koncernen är nyetablerad och samhällsorienterad med fokus på att äga, förvalta och utveckla fastigheter byggda under miljonprogrammet. Fastighetsportföljen utgörs idag av fastigheten på Albyberget, men nya förvärvsmöjligheter analyseras löpande.

Stambyte

Enligt såväl den tidigare fastighetsägaren som Mitt Alby ABs tekniska konsulter under förvärvsprocessen så är det ungefär fyra år kvar innan stammarna behöver börja bytas. Frekvensen av vattenskador är den viktigaste indikatorn på när det börjar bli dags och denna ligger idag på en stabil och låg nivå. Under de närmaste åren kommer alternativa metoder att utredas och praktiska tillvägagångssätt att i mindre skala provas för att organisationen ska vara redo när det väl är dags.

Ombildning till bostadsrätter

Ett av Botkyrka kommuns krav på en köpare till bostäderna på Albyberget, när dessa skulle säljas, var att denne skulle kunna tänka sig att ombilda en del av bostäderna till bostadsrätter för att få fler inslag av boendeformen bostadsrätt i Alby. Mitt Alby AB gick därför med på att ombilda upp till tio procent av hyresrätterna till bostadsrätter under förutsättningen att erforderligt intresse finns bland de boende.

Under hösten har därför en förstudie genomförts för att utreda vilken huskropp som skulle vara bäst lämpad att stycka av till en egen fastighet och ombilda till bostadsrätter. Studien har belyst tekniska och juridiska frågeställningar, de boendes hushållsinkomster och betalningshistorik, husens lägenhetsstorlekar och flera andra påverkande faktorer. Med förstudien som grund valdes sedan tre hus ut som mest lämpliga att inleda ombildningsarbetet med. I de tre utvalda husen undersöks de boendes intresse parallellt och därefter ämnar Mitt Alby AB inleda ett försök att ombilda det hus som visar störst intresse och störst engagemang i frågan.

Går denna första ombildning bra så kan ombildning av ytterligare ett eller ett par hus bli aktuellt i ett nästa steg. Samtidigt med denna första ombildningsprocess samlar Mitt Alby AB därför in intresseanmälningar från alla övriga hyresgäster för att om det blir ett nästa steg av ombildning veta var på berget det finns störst intresse bland de boende av att vara med. Processen fortskrider och målet är att ha ombildat det första huset före årsskiftet 2015/2016.

Förtätning av bebyggelse

Även avseende möjligheterna att förtäta bebyggelsen i området har ett analysarbete påbörjats. En förtätning av området är en del av den stadsbyggnadsidé som kommunfullmäktige i Botkyrka antog den 27 mars 2014. För att analysera områdets utvecklingspotential har två arkitektkontor

engagerats. Mitt Alby AB kommer tillsammans med dem och lokala intressenter att ta fram en utvecklingsplan som visar hur Albyberget på bästa sätt kan kompletteras med ny bebyggelse.

För att effektivt driva arbetet med utveckling av området och det kommande stambytet har Mitt Alby AB beslutat att rekrytera en projektchef.

Möjligheterna att utveckla och förädla det befintliga området genom att bland annat etablera fler öppna verksamheter i området utreds. Bland annat är ett projekt startat för att utveckla en byggnad som idag inrymmer en livsmedelsbutik och se om fler verksamheter kan inrymmas för att öka serviceutbudet. Samtidigt undersöks möjligheten om hur byggnaden kan kompletteras med bostäder.

Förvärv

Bolaget söker aktivt efter ytterligare bostadsfastigheter att förvärva, primärt sådana som byggts inom miljonprogrammet i Botkyrka med omnejd. Även andra typer av fastigheter och andra delar av landet kan dock vara aktuella om intressanta möjligheter uppkommer. Dessutom utvärderar koncernen löpande tilläggsförvärv som kan tillföra kompetens, kunnande samt erfarenhet som stöttar bolagets verksamhet och som enskild aktivitet långsiktigt kan skapa värde för bolaget.

Förvaltning

Organisation och infrastruktur

Personalen i Mitt Alby AB utgjordes vid utgången av kvartal fyra förutom Vd av sammanlagt 12 personer varav två innehar halvtidstjänster. Åtta av medarbetarna bor i våra lägenheter på Albyberget eller på gång-/cykelavstånd. Detta innebär att den lokala förankring som eftersträfvats har lyckats väl.

Under sommaren förstärktes verksamheten med sex sommararbetande ungdomar. Fyra av dem bor i Mitt Alby ABs lägenheter på Albyberget och två på andra håll i Alby.

När verksamheten startades upp ingick Mitt Alby AB avtal med alla leverantörer som säljaren, AB Botkyrkabyggen, varit nöjda med. Avtalen skrevs med kort löptid och oftast med samma villkor som för AB Botkyrkabyggen. Under andra halvåret har en konkurrensutsättning av leverantörsavtalen påbörjats med syfte att sänka kostnader och bättre anpassa leveransen efter förvaltningens förutsättningar.

Fastigheterna

Vid förvärvstidpunkten var de 24 byggnaderna fördelade på tio fastigheter. Den 31 januari 2014 blev en fastighetsreglering klar som innebär att alla byggnader fördes in i en och samma fastighet. Sedan dess ingår alla byggnader i fastigheten Albyberget 5. En fusion genomfördes därefter som innebär att Albyhjärtat AB, som tidigare ägde fastigheterna, fusionerades in i Mitt Alby AB. Denna fusion slutfördes den tredje april och från och med den tidpunkten ägs fastigheten direkt av Mitt Alby AB.

Uthyrningsbar area är 106 741 m² innehållande 1 302 bostäder och 110 lokaler (varav 94 mindre lagerutrymmen). Samtliga bostäder är uthyrda. Vakansgraden för lokaler är låg. Inga större förvaltningshändelser kan rapporteras under perioden. Koncernen har förutom befintliga byggnader även byggrätter motsvarande ca 18 678 m² BTA på den egna fastigheten. Andra byggmöjligheter utom befintlig detaljplan på Mitt Alby ABs mark kommer att utredas under 2015.

AJA Holding AB deltog under sommaren 2014 med ett tävlingsbidrag i den av kommunen utlysta markanvisningstävlingen för exploateringen av Tingstorget, dvs. den kommunala marken vid tunnelbanans övre uppgång, närmast vårt bostadsområde. AJA Holding AB vann tyvärr inte denna

gång, men nya möjligheter att vara delaktiga i relevanta nyexploateringsprojekt i närområdet undersöks när de dyker upp.

Utveckling av serviceleveransen

Mitt Alby ABs avsikt är att långsiktigt utveckla bostadsområdet och det lokala samhället på Albyberget. En viktig fråga på kort sikt, som framkom genom Mitt Alby ABs omfattande dialog med de boende under uppstartsskedet, är att förbättra städningen samt de boendes trygghet i området.

Egen städpersonal har anställts för att få bättre kontroll på kvaliteten i utförandet. Detta har slagit väl ut och både Mitt Alby AB, hyresgästerna och leverantörer uppfattar området som renare och finare såväl i trapphusen som i soprummen och utomhus. Mitt Alby ABs personal möts ofta av spontant beröm från hyresgäster om att det märks stor skillnad och att de är glada över att Mitt Alby AB tagit över och att det nu är rent och fint i området. En kundmätning genomförd under fjärde kvartalet bekräftar bilden av att de boende upplever att det blivit mer rent och snyggt under Mitt Alby ABs förvaltning.

En viktig insats för att öka de boendes trygghet i området är, förutom nolltolerans för klotter, att Mitt Alby AB satsat mycket kraft på att reparera skador, måla staket, tvätta rent etc. utomhus för att synliggöra att det är ordning och reda och att hyresgäster och hyresvärd bryr oss om Albyberget. Ett belysningsprojekt har även genomförts hösten 2014 tillsammans med Botkyrka kommun där de boende har beretts möjlighet att medverka i processen för att förändra den sträcka som av många boende tidigare utpekats som den mest otrygga gångvägen. Målet var att gångvägen skulle omvandlas till den tryggaste gångvägen i området och en vacker plats man gärna visar upp för besökare. En annan konkret insats för att öka tryggheten är att bidraget till nattvandringen i området flerdubblats och att träningsaktiviteter i skolans gymnastikhall på helgkvällar har finansierats för att erbjuda ungdomar flera aktiviteter nära hemmet.

Socialt engagemang

Genom att bredda perspektivet och tänka innovativt, genom att stötta lokala initiativ och minska avståndet mellan boende och ägare, vill Mitt Alby AB bidra till att människor trivs och känner sig stolta över sitt område. Mitt Alby AB tror på värdet i att förstärka det sociala engagemanget i området. Målet är välmående och stolta invånare och vägen dit anser Mitt Alby AB gå genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, ökad trygghetskänsla och att verka för att öka antalet arbetstillfällen. Övertygelsen är att nöjdare boende ökar värdet på fastigheten och att alla vinner på en sådan utveckling. Ett aktivt arbete med sociala initiativ bedrivs därför och en person är deltidsanställd med detta som sitt enda fokus.

Förutom att vara aktiva och bidragande i flera lokala samarbetsforum och utvecklingsforum har flera initiativ tagits under året. Bland dessa kan nämnas:

- Mitt Alby AB har lockat organisationen Mattecentrum att etablera sig på Albyberget. Mattecentrum tillhandahåller gratis läxhjälp inom matematik för elever vid Grindtorpsskolan.
- Ett samarbete med det lokala företaget Boodla har gett de boende möjlighet att lära sig om plantering och möjlighet att anlägga små odlingar för eget bruk på gårdarna i området.
- Mitt Alby AB har möjliggjort för Scenskolan Fejm att fortsätta att årligen dela ut stipendiet "Seedys minnespris" till två Albyungdomar som agerar som förebilder för andra ungdomar.

- Ett baseboll-läger för barn och ungdomar i Alby har under sommaren genomförts i samverkan med Alby IF Baseboll. Detta var det första basebollssommarlägret som någonsin arrangerats i Alby.
- I väntan på att en mer långsiktig kommunal fritidsverksamhet för ungdomar och unga vuxna skall färdigställas har Mitt Alby AB tillsammans med Botkyrka kommun och ABF möjliggjort en tillfällig fritidsgård.
- En gratis visning av den då bioaktuella filmen Tommy genomfördes under försommaren. Kvällen började med att Ahmed Nuru, som är uppvuxen på Albyberget, visade sin kortfilm "Alby mitt hem". Därefter följde samtal med regissören och producenten till filmen Tommy.
- Mitt Alby AB har tillsammans med lokala aktörer sponsrat en höstlovskurs som ger barn och ungdomar möjlighet att pröva på många olika aktiviteter på och vid sidan av en scen så som skådespeleri, cirkus, dans, smink, ljussättning och ljudsättning.
- Efter en dialog med yngre tjejer i bostadsområdet har Mitt Alby AB tagit initiativ till att starta gratis dansträning på tisdagskvällar i Grindtorpsskolan för tjejer 8-15 år som bor i Alby.
- I samarbete med kommunen anläggs det denna vinter, om vädret tillåter, för första gången på många år en skridskobana på en av fotbollsplanerna på Albyberget.
- Ett beslut är fattat om att det efter vintern ska anläggas en konstgräsplan med ny belysning och målburar på en av fotbollsplanerna i bostadsområdet.

Utöver dessa aktiviteter arbetar Mitt Alby AB parallellt med många andra initiativ, som realiseras efter hand.

Kommunikation

Dialog med de boende

Under förvärvsprocessens alla möten med de boende skapades många kontakter för en fortsatt dialog och Mitt Alby AB upplever att ett förtroende snabbt byggdes upp för bolaget som ny hyresvärd. Flera boende uttryckte att de känt sig förbigångna och inte fick komma till tals under försäljningsprocessen och att det "äntligen var någon som lyssnade på dem". Dessa kontakter och det förtroendet har lagts som grund för hur förvaltningen idag agerar. En löpande en aktiv dialog förs både direkt med de boende och med den lokala Hyresgästföreningen. Detta sker såväl genom personliga möten på Mitt Alby ABs kundcenter som genom telefon och via brev, e-post och enkäter. Boende involveras i frågor som berör dem, till exempel hur utemiljön utformas och vilka förbättringsåtgärder de vill ska prioriteras.

Språkkunskaper

Tillsammans kan de anställda på Mitt Alby AB förstå och uttrycka sig på 15 olika språk. Det har varit en viktig fråga vid rekryteringarna att få in goda språkkunskaper i Mitt Alby AB för att enkelt kunna kommunicera med de många hyresgäster som nyligen flyttat till Sverige som ännu inte riktigt känner sig bekväma med att tala svenska. Tillsammans talar Mitt Alby ABs personal förutom svenska och engelska även flytande italienska, arabiska, persiska, hindi, urdu, pashto och dari samt kan göra oss förstådda på spanska, serbokroatiska, turkiska, franska, arameiska och syrianska.

Även om personalen på Mitt Alby AB tillsammans kan relativt många språk så finns det många andra språk som man inte behärskar, men som emellanåt är det enda språk som en hyresgäst kan tala och läsa. Mitt Alby AB försöker därför bygga upp ett amatörtolknätverk på Albyberget där

kontaktuppgifter samlas in till personer som kan tänka sig att vid enstaka tillfällen ideellt hjälpa en granne att förstå och göra sig förstådd, genom att tolka i ett samtal eller översätta en informationstext.

Återkommande kundenkät

Ett viktigt redskap för att fortlöpande förstå de boendes åsikter om sin bostad och sitt område är att mäta kundnöjdheten. Mitt Alby AB gjorde därför under våren 2014 en så kallad nollmätning för att se ingångsvärdet för kundnöjdheten, det vill säga vad de boende egentligen tyckte om förre fastighetsägarens prestation den sista tiden. Under oktober och november genomfördes därefter en ny mätning och detta blev den första mätningen som utvärderar Mitt Alby ABs prestation. Exempel på positiva förändringar enligt mätningen är att det på kort tid har gjorts en påtaglig förbättring av felavhjälpning, städningen i trapphus, rent och snyggt i utomhusmiljön samt hur väl Mitt Alby ABs personal håller sina löften. Exempel på negativa betyg och utmaningar att arbeta med är tvättstugornas skötsel och utrustning, Mitt Alby ABs tillgänglighet på telefon samt trygghet utomhus kvällstid och nattetid. Handlingsplaner tas nu fram för hur de boende skall kunna bli mer tillfreds med sitt boende och sitt bostadsområde. Framöver kommer nya mätningar att göras en gång om året för att mäta effekten av de åtgärder som satts in efter tidigare mätningar samt identifiera vilka nya saker de boende tycker är bra respektive mindre bra och bör förbättras.

Borådet

I samband med belysningsprojektet som beskrivs under avsnittet Utveckling av serviceleveransen har ett Boråd skapats. Detta utgörs av boende på Albyberget som vill engagera sig mer i utvecklingen av sitt bostadsområde. De kommer att återkommande bjudas in för att träffa ledningen för Mitt Alby AB och föra en dialog kring förvaltningsfrågor, medverka i prioriteringar mellan olika alternativa satsningar och även hjälpa till att granska hur väl Mitt Alby AB utför sitt arbete. Det har börjat i liten skala med ett fåtal deltagare, men ambitionen är att detta över tid skall växa och få en bred representation av boende med olika bakgrund och ålder.

Finansiell information

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat och finansiering avser enbart koncernen när inte annat uttryckligen anges. Med perioden avses i det följande kvartal fyra 2014. Med ackumulerat 12 månader avses helåret 2014. Med belopp inom parentes avses utfall samma period föregående år. Värt att notera är att fastigheten köptes 2013-11-21 varför ingen av jämförelseperioderna Q4 respektive helår 2013 uppvisar rakt av jämförbara utfall. För definitioner till kommenterade nyckeltal se avsnitt Nyckeltal Koncernen, sid 16.

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick för perioden till 24,7 mkr (14,9 mkr) och för ackumulerat tolv månader till 98,0 mkr (14,9 mkr). Vakansgraden har totalt sett varit mycket låg under hela 2014. Gällande bostäder är samtliga uthyrda vid periodens utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit under året. Under hela 2014 har vakansgraden för p-platser varit mycket låg och vid utgången av perioden är alla p-platser uthyrda. 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 och under perioden har bostadskön växt.

Resultat

Rörelsen har under året belastats med jämförelsestörande kostnader kopplade till uppstart av verksamheten. Periodens driftsnetto är 14,5 mkr (6,0 mkr) vilket ger en överskottsgrad om 58,7 % (40,1 %). Driftsnetto ackumulerat tolv månader är 60,3 mkr (6,0 mkr) vilket ger en överskottsgrad om 61,5 % (40,1 %).

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har per årsskiftet 2014/2015 värderats till 1 020 mkr av extern auktoriserad värderingsman. Detta är en ökning om 11 mkr sedan föregående värdering i samband med rapport för kvartal tre. Koncernens bokförda värde på fastighetsbeståndet per 31 december har anpassats till den nya fastighetsvärderingen. Se även avsnitt Fastighetsvärdering.

Orealiserad värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens resultat inkluderat i Resultat efter finansiella poster och är för perioden 6,2 mkr (29,1 mkr) och för ackumulerat tolv månader 278,7 mkr (29,1 mkr).

Periodens totalresultat är 7,3 mkr (23,6 mkr). Ackumulerat totalresultat tolv månader är 221,1 mkr (23,6 mkr). Förutom värdeförändringar tillkommer för totalresultatet positiv effekt av fortsatt låga och sjunkande marknadsräntor.

Totalresultatet påverkas negativt av att värdeutvecklingen på räntederivat, så kallat räntetak, kopplat till koncernens banklån är -0,7 mkr (1,5 mkr) för perioden och -10,8 mkr (1,5 mkr) för ackumulerat tolv månader. Värdet på räntederivatet är vid periodens utgång bokfört till 0,5 mkr (11,3 mkr). Denna orealiserade värdenedgång belastar resultaträkningen under posten Resultat från värdeförändringar. Derivatets värde kan ej bli negativt. Se även avsnitt Finansiering.

Exkluderat värdeförändringar på fastighet och derivat är totalresultatet från verksamheten enligt plan och för perioden 3,0 mkr respektive för ackumulerat tolv månader 12,2 mkr.

Skattekostnad uppgår för perioden till -1,9 mkr (-6,4 mkr) och ackumulerat tolv månader till -62,6 mkr (-6,4 mkr) och avser beräknad skatt att betala om -0,4 mkr (-0,6 mkr) och därutöver beräknad uppskjuten nominell skatt på årets värdeförändringar samt på temporär skillnad vid utnyttjande av tillåtna skattemässiga avskrivningar. Denna skattekostnad skuldförs som uppskjuten skatteskuld och har inte påverkat koncernens kassaflöde.

Investeringar

För ackumulerat tolv månader uppgår aktiverade investeringar i koncernens fastighet till 10,5 mkr (0,0 mkr). Investeringar i övriga inventarier för rörelsen uppgår för samma period till 1,7 mkr (0,0 mkr). Under perioden har omklassificering skett av koncernens investeringar mellan fastighet och övriga inventarier.

Fastighetsvärdering

Enligt utförd värdering har fastigheterna per 31 december 2014 ett bedömt marknadsvärde om 1020 mkr jämfört med 731 mkr per årsskiftet 2013/2014. Fastigheten har externvärderats av Savills Sweden AB.

Fastigheten är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13 verkligt värdehierarki, d v s att 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 marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Avkastningskraven är individuella 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.

Vid värderingen av byggnader som ännu inte har uppförts, så kallade byggrätter, tas hänsyn till hur mycket mark som kan bebyggas, vilka ytor som kan tillskapas och hur långt planprocessen har fortskridit. Det vill säga att frågorna som skall besvaras är *Hur stort är det framtida värdet på de färdiga byggnaderna?* med hänsyn taget till frågan *Hur stor är risken för att byggnaderna inte kan uppföras?* Finns ingen översiktsplan för området har byggrätten litet eller inget värde. Då har man med andra ord i princip endast markens värde. Finns det en kommunal översiktsplan för området har byggrätterna ett lite större värde utöver markens egenvärde för då är det mer sannolikt att de kan komma att byggas. Finns en detaljplan för området har byggrätten ett relativt stort värde och håller sig dessutom byggrätten inom planbestämmelserna så har byggrätten ett stort värde. När bygglov sedan erhålls är värdet av byggrätterna på sin maximala nivå. Då är det helt upp till fastighetsägaren att påbörja uppförandet av byggnaderna.

Förutom den risk som kommer från planprocessen är hänsyn tagen till risk från marknadsvolatilitet och osäkerhet kring tidsramen för byggprojekten vid bedömning av byggrätternas värde. En studie av jämförbara transaktioner har också genomförts för att se hur marknaden har värderat byggrätter vid fastighetsförvärv.

Den totala värdeökningen för fastigheten inklusive byggrätter uppgick under år 2014 till 40 % (E/T). Avkastningskravet har vid värderingen bedömts till 5,0 %. Värdeökningen beror främst på sänkt marknadsmässigt avkastningskrav.

Nedanstående uppställning visar årets förändring i fastighetens bokförda värde:

Mkr	2014 Helår	2014 Q4
Fastighetens bokförda värde vid periodens början	731	1009
Periodens aktiverade investeringar i fastigheten	10	5
Periodens orealiserade värdeförändring	279	6
Fastighetens bokförda värde 2014-12-31	1 020	1020

Kassaflöde och likvida medel

Fritt kassaflöde för koncernen uppgick för perioden till 2,9 mkr (9,2 mkr) och för ackumulerat tolv månader till 24,8 mkr (9,2 mkr). Kassaflödet från investeringsverksamheten var för perioden -3,8 mkr (-716,0 mkr) och ackumulerat tolv månader -12,2 mkr (-716,0 mkr).

Finansieringsverksamheten bidrog för perioden med ett kassaflöde om 113,7 mkr (735,6 mkr) och ackumulerat tolv månader med 103,9 mkr (735,6 mkr). Vid periodens utgång uppgick Likvida medel till 145,3 mkr (28,9 mkr) och Nettoskulden till 498,8 mkr (624,8 mkr).

Finansiering

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

Räntan på koncernens banklån är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar. Koncernen har tecknat ett räntederivat så kallat räntetak kopplat till och med samma löptid som banklånet. Räntederivatets finansiella innebörd är att den rörliga delen av räntan inte kommer att överstiga 2,10 %.

Fortsatt låga marknadsräntor gör att räntekostnaden för banklånet hålls på en lägre nivå än kalkylerat och får en direkt positiv påverkan på resultatet.

AJA Holding AB genomförde under andra halvåret en riktad nyemission. Motivet till nyemissionen var att få in ytterligare kapital för att kunna tidigarelägga renoveringar av lägenheterna, bygga nya bostäder och förvärva fler fastigheter.

Inför nyemissionen genomfördes en aktiesplit 1:5, vilket ökade antalet utestående aktier till 5 000 000 stamaktier. Dessutom infördes två aktieklasser, A-aktier med en röst per aktie och B-aktier med en tiondels röst per aktie. Dåvarande ägare stämplade om 4 299 997 av sina A-aktier till B-aktier.

Kapitalanskaffningen medförde att 2 000 000 nya B-aktier emitterades på en kurs om 58 kr per aktie och 116 mkr tillfördes bolagets kassa före emissionskostnader.

I samband med nyemissionen marknadsnoterades B-aktierna den 22 december 2014 på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491). Totalt är nu 7 000 000 aktier utställda i AJA Holding AB, varav 700 003 A-aktier och 6 299 997 B-aktier.

Pareto Securities AB är Certified Adviser till bolaget samt agerar likviditetsgarant.

Koncernens synliga soliditet uppgick vid periodens utgång till 37,1 % (13,6 %).

Aktieägare

Aktieägare per den 30 december 2014, kända förändringar

Namn på ägare	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	29,08%	42,37%
Alesco S.A.	114 722	1 030 621	1 145 343	16,36%	16,37%
Geveles AB	57 361	525 459	582 820	8,33%	8,26%
Hajskäret Invest AB	57 361	525 459	582 820	8,33%	8,26%
Martin Bjäringer	43 895	395 050	438 945	6,27%	6,27%
Humle Kapitalförvaltning AB	0	605 505	605 505	8,65%	4,55%
SEB	0	564 013	564 013	8,06%	4,24%
Pareto Securities AB	0	425 203	425 203	6,07%	3,20%
Nordnet Bank AB	0	218 059	218 059	3,12%	1,64%
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53%	1,54%
Dirbal Aktiebolag	7 361	65 313	72 674	1,04%	1,04%
Övriga ägare	8 548	213 243	221 791	3,16%	2,26%
	700 003	6 299 997	7 000 000	100,00%	100,00%

Personal

Antalet anställda uppgick vid periodens utgång till 12 personer (2) i koncernen och till 0 (0) i moderbolaget. Medelantalet anställda under perioden var i koncernen 12 personer (2).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och IR/PR. Moderbolagets nettoomsättning, vilken i sin helhet är koncernintern, var för perioden och ackumulerat tolv månader 0,0 mkr (0,0 mkr).

Resultatet efter finansiella poster var för perioden -1,2 mkr (-0,1 mkr) och för ackumulerat tolv månader -1,4 mkr (-0,1 mkr). Vid periodens utgång utgjorde likvida medel 116,8 mkr (1,4 mkr).

Transaktioner med närstående

Förutom koncernbidrag har transaktioner med närstående bolag med väsentliga belopp ej genomförts.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För analys och diskussion av koncernens risksituation hänvisas till årsredovisningen för år 2013.

Redovisningsprinciper

AJA Holding AB 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.

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

Lämnade koncernbidrag har i moderbolagets resultaträkning redovisats som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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 2013 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2014. Sådana har dock inte haft någon väsentlig påverkan på redovisningen.

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

Koncernens fastighet är värderad till nivå 3 i IFRS 13 verkligt värdehierarki. Bestämmande av fastighetens marknadsvärde har skett av extern auktoriserad värderingsman. Marknadsvärdeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning med avsättning till uppskjuten skatt.

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 redovisas över koncernens resultaträkning med avsättning till uppskjuten skatt.

I enlighet med IAS 39 har periodiserade upplåningskostnader om 11,6 mkr (11,3 mkr) netto redovisats mot räntebärande skulder i balansräkningen.

Vid periodens slut har koncernen endast ett segment varför särskild upplysning ej lämnas.

Vinstdisposition och Årsstämma

Styrelsen föreslår till årsstämman, för räkenskapsåret 2014, att bolagets ansamlade medel balanseras i ny räkning.

Årsstämma kommer att hållas den 16 april 2015 i Gula villan i Alby, Botkyrka kommun, kl 09:30.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Granskning

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

Ekonomisk information

Årsredovisning 2014 publiceras den 31 mars 2015.

Delårsrapport januari – mars 2014 publiceras den 29 maj 2015.

Delårsrapport januari – juni 2014 publiceras den 31 augusti 2015.

Delårsrapport januari – september 2014 publiceras den 30 november 2015.

Bokslutskommuniké 2015 publiceras den 29/2 2016

Finansiella rapporter publiceras på www.andersjahlstrom.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som AJA Holding AB ska offentliggöra enligt Lag om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 februari 2014 kl 17:00.

Botkyrka den 27 februari 2015

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)



Mattias Tegefjord
Verkställande direktör

Koncernen – Rapport över totalresultat

KONCERNEN				
RESULTATRÄKNING	2014-01-01	2013-09-27	2014-10-01	2013-10-01
(alla belopp i kSEK)	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.				
Hysesintäkter	98 019	14 939	24 690	14 939
Fastighetskostnader	-37 743	-8 946	-10 196	-8 946
Driftsnetto	60 276	5 993	14 495	5 993
Överskottsgrad, %	61,5%	40,1%	58,7%	40,1%
Central administration och utveckling	-12 571	-2 447	-3 746	-2 447
Förvaltningsresultat	47 705	3 546	10 749	3 546
Resultat från värdeförändringar				
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	278 673	29 070	6 221	29 070
Orealiserade värdeförändringar finansiella derivat	-10 792	1 538	-705	1 538
	267 881	30 608	5 516	30 608
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	54	23	46	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	-29 300	-4 263	-6 577	-4 263
Periodiserad kostnad för upplåning	-2 566		-563	
	-31 812	-4 240	-7 094	-4 240
Resultat efter finansiella poster	283 774	29 914	9 171	29 914
Skatt på periodens resultat	-62 630	-6 355	-1 907	-6 355
Periodens resultat	221 144	23 559	7 264	23 559
Periodens totalresultat	221 144	23 559	7 264	23 559
Resultat per aktie, kr	43,60	9,24	1,37	8,97
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st	7 000	5 000	7 000	5 000
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st	5 072	2 548	5 289	2 625

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

Koncernen – Rapport över finansiell ställning

KONCERNEN		
BALANSRÄKNING	2014-12-31	2013-12-31
(alla belopp i kSEK)		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	1 025 197	735 013
Finansiella anläggningstillgångar	3 170	12 471
Summa anläggningstillgångar	1 028 367	747 484
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	438	1
Övriga fordringar	1 112	0
Interima fordringar	3 679	252
Kassa och bank	145 325	28 875
Summa omsättningstillgångar	150 554	29 128
SUMMA TILLGÅNGAR	1 178 921	776 612
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	437 853	105 459
Långfristiga skulder		
Obligationslån	193 227	192 558
Skulder till kreditinstitut	450 920	461 152
Uppskjutna skatteskulder	69 301	6 582
	713 448	660 292
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	8 727	2 452
Skatteskulder	497	559
Övriga skulder	1 435	370
Interima skulder	16 961	7 480
	27 620	10 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 178 921	776 612

Koncernen – Rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN		
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	2014-01-01	2013-09-27
(alla belopp i kSEK)	2014-12-31	2013-12-31
Ingående eget kapital	105 459	0
Nyemission	116 000	1 000
Tillskjutet ägarkapital		80 900
Utgifter för kapitalanskaffning	-6 090	
Uppskjuten skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital	1 340	
Periodens totalresultat	221 144	23 559
Utgående eget kapital	437 853	105 459

Koncernen – Rapport över kassaflöden

KONCERNEN				
KASSAFLÖDESANALYS	2014-01-01	2013-09-27	2014-10-01	2013-10-01
(alla belopp i kSEK)	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat efter finansnetto	283 774	29 914	9 171	29 914
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Orealiserade värdeförändringar	-267 881	-30 608	-5 516	-30 608
Avskrivningar och övriga poster	3 287	263	-563	263
Betald inkomstskatt	-495	0	64	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 685	-431	3 156	-431
<i>Förändring i verksamhetens rörelsekapital</i>				
Ökning av rörelsefordringar	-4 978	-253	-1 297	-253
Ökning av rörelseskulder	11 059	9 933	1 063	9 933
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	6 081	9 680	-234	9 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 766	9 249	2 922	9 249
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av fastigheter		-706 118		-706 118
Investeringar i fastigheter	-10 462		-4 951	
Investeringar i övriga inventarier	-1 726		1 163	
Förvärv av räntederivat		-9 866		-9 866
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 188	-715 984	-3 788	-715 984
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	116 000	1 000	116 000	950
Tillskjutet ägarkapital		80 900		80 900
Nyupptagna lån		665 000		665 000
Amortering av lån	-9 300		-2 325	
Utgifter för upplåning	-2 828	-11 290	1	-11 290
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103 872	735 610	113 676	735 560
Periodens kassaflöde	116 450	28 875	112 810	28 825
Likvida medel vid periodens början	28 875	0	32 515	50
Likvida medel vid periodens slut	145 325	28 875	145 325	28 875

Nyckeltal koncernen

		2014 jan-dec	2013 sept-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Uthyrningsbar tidsvägd area, m2		106 741	106 741
Direktavkastning, %	1)	5,9 %	E/T
Bokfört värde per m2, kr		9 556	6 848
Finansiella nyckeltal			
Fritt kassaflöde, mkr	2)	24 766	9 249
Investeringar i fastigheter, mkr		-10 462	0
Överskottsgrad, %	3)	61,5 %	40,1%
Nettoskuld, tkr	4)	498 823	624 835
Genomsnittlig ränta på banklån, %	5)	2,86 %	3,75 %
Ränta på obligationslån, %		8,00 %	8,00 %
Vägd ränta på banklån + obligationslån, %		4,41 %	5,03 %
Skuldsättningsgrad, ggr	6)	1,50	6,31
Belåningsgrad, %	7)	64,3 %	91,0 %
Synlig soliditet, %	8)	37,1 %	13,6 %
Data per aktie			
Resultat efter skatt, kr	9)	43,60	9,24
Fritt kassaflöde, kr	10)	4,88	3,63
Eget kapital, kr	11)	62,55	21,09
Substansvärde, kr	12)	72,45	22,48
Börskurs, kr	13)	58,00	n/a
Fastigheternas bokförda värde, kr	14)	145,71	146,17
Antal A-aktier vid periodens utgång, st	15)	700 003	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st	15)	6 299 997	4 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier för perioden, st	16)	5 072 222	2 548 387

Definitioner

- 1) Driftsnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
- 2) Förvaltningsresultat minus betald skatt, justerat för betalt räntenetto och poster som inte ingår i kassaflödet och efter förändringar i rörelsekapital.
- 3) Driftsnetto i relation till hyresintäkter.
- 4) Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, periodiserade upplåningskostnader och likvida medel per bokslutsdagen.
- 5) Fastighetslånenens genomsnittliga räntesats för perioden.
- 6) Räntebärande skulder i relation till redovisat eget kapital per bokslutsdagen.
- 7) Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde per bokslutsdagen.
- 8) Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar per bokslutsdagen.
- 9) Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier för perioden.
- 10) Fritt kassaflöde i förhållande till genomsnittligt totalt antal aktier för perioden.
- 11) Redovisat eget kapital i förhållande till totalt antal aktier vid periodens utgång.
- 12) Redovisat eget kapital med tillägg av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till totalt antal aktier vid periodens utgång.
- 13) Börskurs vid periodens utgång.
- 14) Fastigheternas bokförda värde i förhållande till totalt antal aktier vid periodens utgång.
- 15) Antal aktier 2013 är uppräknat med split 1:5 (av IB-aktier) som genomfördes 2014-11-20
- 16) 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)	2014-01-01 2014-12-31	2013-09-27 2013-12-31	2014-10-01 2014-12-31	2013-10-01 2013-12-31
Centrala administration och utveckling	-1 413	-60	-1 210	-60
Rörelseresultat	-1 413	-60	-1 210	-60
Resultat från finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-2	0	-2
	0	-2	0	-2
Resultat efter finansiella poster	-1 413	-62	-1 210	-62
Skatt på periodens resultat	-322	0	322	0
Periodens resultat	-1 091	-62	-888	-62
Periodens totalresultat	-1 091	-62	-888	-62

Moderbolaget – Balansräkning

MODERBOLAGET		
BALANSRÄKNING		
(alla belopp i kSEK)	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	80 500	80 500
Uppskjuten skattefordran	1 662	0
Summa anläggningstillgångar	82 162	80 500
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	22	0
Kassa och bank	116 825	1 388
Summa omsättningstillgångar	116 847	1 388
SUMMA TILLGÅNGAR	199 009	81 888
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	191 997	81 838
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	70	0
Interima skulder	6 942	50
	7 012	50
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	199 009	81 888

Moderbolaget - Förändring i eget kapital

MODERBOLAGET			
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL			
(alla belopp i kSEK)	2014-01-01	2013-09-27	
	2014-12-31	2013-12-31	
Ingående eget kapital	81 838	0	
Nyemission	116 000	1 000	
Tillskjutet ägarkapital		80 900	
Utgifter för kapitalanskaffning	-6 090		
Uppskjuten skatt avseende poster förda direkt mot eget kapital	1 340		
Periodens resultat	-1 091	-62	
Utgående eget kapital	191 997	81 838	

Moderbolaget - Kassaflöde

MODERBOLAGET					
KASSAFLÖDESANALYS					
(alla belopp i kSEK)	2014-01-01	2013-09-27	2014-10-01	2013-10-01	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansnetto	-1 413	-62	-1 211	-62	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 413	-62	-1 211	-62	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	850	50	1 066	50	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-563	-12	-145	-12	
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterföretag		-80 500		-80 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-80 500	0	-80 500	
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	116 000	1 000	116 000	950	
Erhållna aktieägartillskott		80 900		80 900	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	116 000	81 900	116 000	81 850	
Periodens kassaflöde	115 437	1 388	115 855	1 338	
Likvida medel vid periodens början	1 388	0	970	50	
Likvida medel vid periodens slut	116 825	1 388	116 825	1 388	