

Bokslutskommuniké 2016

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)
org nr 556943-7774



HELÅRSRAPPORT
JANUARI 2016 – DECEMBER 2016

Innehållsförteckning

3	Koncernen i sammanfattning
5	Verksamheten
7	Kommentar från vd
9	Finansiell information - koncernen
10	Koncernen - rapport över resultat och totalresultat
14	Koncernen - rapport över finansiell ställning
15	Koncernen - rapport över förändring i eget kapital
16	Fastighetens marknadsvärde
16	Investeringar
17	Finansiering
18	Kassaflöde
19	Koncernen - rapport över kassaflöden
20	Förvärv och försäljningar
21	Finansiell information - moderbolaget
21	Moderbolaget - resultaträkning
22	Moderbolaget - balansräkning
22	Moderbolaget - förändring i eget kapital
23	Moderbolaget - kassaflöde
25	Aktien och aktieägare
28	Övriga upplysningar
29	Kalendarium
30	Nyckeltal - koncernen

Bokslutskommuniké 2016 för Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Rapporten avser helåret samt fjärde kvartalet 2016 för såväl koncernen som moderbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) (nedan AJA Holding eller moderbolaget). Moderbolagets B-aktier handlas sedan december 2014 på Nasdaq First North Stockholm (ISIN SE0006510491). Avanza Bank AB är Certified Adviser till AJA Holding.

Koncernen bildades under hösten 2013. Huvudkontoret ligger i Alby i Botkyrka kommun i södra Stockholm. Koncernen bedriver huvudsakligen två olika verksamheter, en fastighetsverksamhet och en konsultverksamhet. Under året har koncernen kompletterats med en byggverksamhet som skall utveckla egen mark.

Med belopp inom parentes avses för resultat- och kassaflödesposter utfall samma period föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. För definitioner av nyckeltal se avsnitt Nyckeltal - koncernen på sista uppslaget i denna delårsrapport. Med perioden avses i det följande januari - december 2016. Observera att jämförelsevärden motsvarande period föregående år för konsultverksamheten endast omfattar den konsoliderade perioden 15 maj – 31 december 2015, då konsultverksamheten tillträdde genom förvärv den 15 maj.

Koncernen i sammanfattning

1 januari – 31 december

- Hyresintäkter 102,0 mkr (101,3)
- Konsultarvoden 87,2 mkr (49,3)
- Bruttoresultat 88,2 mkr (76,1)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 58,3 procent (59,4)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 32,8 procent (32,3)
- Rörelseresultat 44,6 mkr (46,6)
- Såld avstyckad bostadsfastighet ger ett resultatbidrag med 12,0 mkr (E/T)
- Orealiserad värdeförändring på fastigheten inkluderat byggrätter är 151,6 mkr (153,8)
- Fastigheten värderas inkluderat byggrätter till 1 325 mkr (1 185,0)
- Totalresultat 137,7 mkr (134,7)
- Fritt kassaflöde 25,2 mkr (32,8)
- Resultat per aktie 19,55 kr (19,25)
- Substansvärde 121,33 kr (97,36)
- Styrelsen föreslår en utdelning med 0,60 kr per aktie (0,53)

1 oktober – 31 december

- Hyresintäkter 25,3 mkr (25,7)
- Konsultarvoden 25,0 mkr (21,3)
- Bruttoresultat 21,0 mkr (20,6)
- Överskottsgrad fastighetsverksamheten 53,3 procent (53,3)
- Bruttomarginal konsultverksamheten 30,2 procent (32,4)
- Rörelseresultat 8,9 mkr (10,3)
- Totalresultat 121,3 mkr (122,3)
- Fritt kassaflöde 13,4 mkr (10,8)
- Resultat per aktie 17,28 kr (17,47)

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet 2016

Ny Vd och Koncernchef

Mattias Tegefjord lämnade sin tjänst som koncernens VD per den 31 december 2016, och Stefan Dahlbo tillträdde tjänsten som koncernens VD per den 1 januari 2017 som tidigare kommunicerats.

Stefan Dahlbos roll kommer att bli att fortsätta utveckla Byggmästare Anders J Ahlström Holding-koncernen inom olika fastighetsrelaterade sektorer, primärt förvärv och förvaltning av bostadshyresfastigheter.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

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

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

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

Styrelsen för AJA Holding föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 0,60 kronor (0,53) per stamaktie av serie A och serie B avseende verksamhetsåret 2016.

Det motsvarar ca 15% (25%) av nettoresultatet justerat för orealiserade värdeförändringar.

Verksamheten

Fastighetsverksamheten

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

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

Fastigheten, Albyberget 5, är naturskönt belägen på en höjd i Alby i Norra Botkyrka och det fria läget ger merparten av lägenheterna tillgång till milsvid utsikt. Totalt uthyrningsbar area är 105 069 kvadratmeter innehållande 1 274 bostäder och 175 lokaler (varav 158 stycken mindre lagerutrymmen) samt närmare 1000 parkeringsplatser. För helåret 2016 var hyresvärdet i genomsnitt 955 kr (949) per kvadratmeter.

Koncernen äger förutom de befintliga byggnaderna även byggrätter på den egna fastigheten som enligt detaljplan motsvarar 21 709 kvadratmeter BTA (bruttoarea). En inventering av möjligheten att uppföra byggnader utanför befintlig detaljplan har påbörjats, och detta arbete fortsätter under 2017.

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

Detta fokusområde, CSO – Corporate Social Opportunity, har som målsättning välmående och stolta invånare och vägen dit går genom ökad social gemenskap, förbättrad boendemiljö, hållbarhetstänk, ökad trygghetskänsla och att verka för ett ökat antal arbetstillfällen. Mitt Alby avsätter årligen en miljon kronor för sitt CSO-arbete till socialt inriktade initiativ i området och stöd med lokaler för boende, sociala entreprenörer och föreningar.

Byggverksamheten

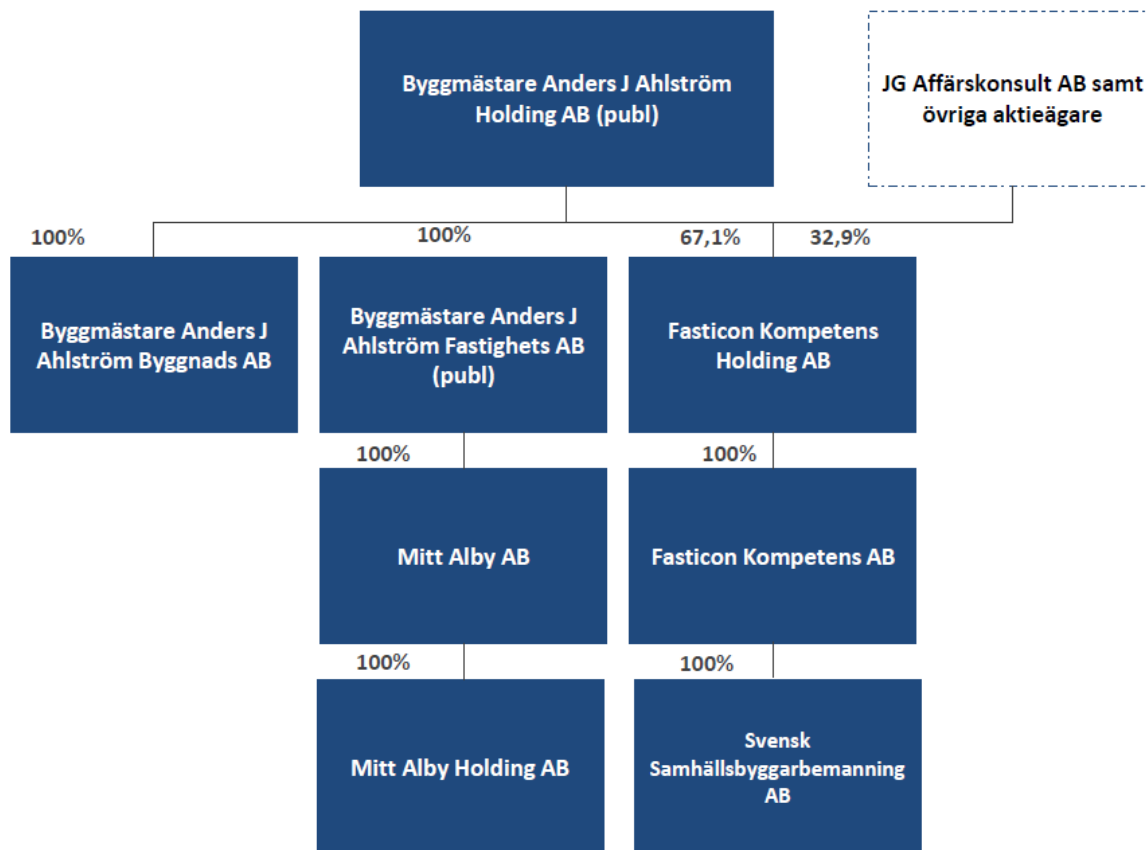
Under första kvartalet startades ett nytt bolag upp i koncernen, Byggmästare Anders J Ahlström Byggnads AB. Bolaget ska leda arbetet med att dels renovera stammar och lägenheter i Mitt Albys fastighet och dels uppföra nya bostadshus på det som idag är Mitt Albys mark. Byggverksamheten kommer inom nyproduktionen att bygga såväl hyresrätter som bostadsrätter.

Konsultverksamheten

Konsultverksamheten utgörs av AJA Holding till 67,1 procent ägda dotterbolag Fasticon Kompetens Holding AB, som under 2015 förvärvade samtliga aktier i bolaget Fasticon Kompetens AB (nedan även kallat Fasticon Kompetens). Resterande 32,9 procent av Fasticon Kompetens Holding AB ägs huvudsakligen av dess verkställande direktör, Jonas Gustavsson, genom bolaget JG Affärskonsult AB.

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

Koncernstruktur



Koncernstruktur 2016-12-31

Vision

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

Affärsidé

AJA Holding ska skapa långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta svenska bostadsfastigheter främst byggda under miljonprogrammet. AJA Holding skall också vara ledande inom kompetensförsörjning i hela fastighetssverige. Koncernen ska aktivt bidra till positiv samhällsutveckling genom innovativt tänkande, socialt engagemang och nya samarbeten, vilket gynnar boende, klienter, aktieägare och samhälle.

Devis

Innovation, engagemang, samarbete

Kommentar från vd



Det är med stor entusiasm, glädje och ödmjukhet jag från den 1 januari 2017 har tagit mig an arbetet som VD och koncernchef för Byggmästare Anders J Ahlström koncernen. Det som ledningen och ägarna har åstadkommit sedan starten av den nuvarande koncernen 2013 är imponerande.

De första åren har präglats av pionjärande och övertagandet av fastigheten på Albyberget. Området består av 23 hus, 83 trappuppgångar och knappt 1 300 lägenheter, som i sin tur är hem för över flera tusen personer, våra kunder. Det är ett stort ansvar att arbeta med att förvalta och utveckla detta ytterligare. Därtill har 2015 Fasticon Kompetens förvärvats och integrerats i koncernen.

Under 2016 utvecklades de existerande verksamheterna väl.

Under det andra kvartalet 2016 såldes Tingsvägen 1-3 till en av hyresgästerna nybildad bostadsrättsföreningen. Fastigheten omfattade 2 162 kvm och köpeskillingen uppgick till 35,5 mkr. Under 2017 kommer ytterligare försäljning, i enlighet med överenskommelse vid förvärvet, att genomföras. Målet är att det på Albyberget skall finnas möjligheter till såväl renoverade som

renoverade både hyresrätter och bostadsrätter.

Under 2017 planeras även investeringar i värdeskapande lägenhetsrenoveringar att påbörjas samt att arbetet med nybyggnation inom vårt område kan aktiveras. Det finns möjlighet att inom ramen för den nuvarande detaljplanen uppföra cirka 200 nya bostäder. Därtill kommer möjligheten att driva utveckling av detaljplanen för att skapa ytterligare bostäder.

Vi kommer även att fortsätta investera i värme- och varmvattenanläggningarna, trappuppgångarna, tvättstugorna etc. Detta för att öka kvaliteten i boendet och möjliggöra ökade hyresintäkter och sänkta kostnader för reparationer och underhåll. Vi kommer även att fortsätta arbetet med att förbättra utemiljön. Bland annat kommer ett projekt, "var-dags-rum", i samarbete med hyresgästerna och Föreningen Svensk Samtidskonst, att påbörjas under våren. Syftet med projektet är att ge de som bor och verkar på Albyberget en chans att, i nära samarbete med konstnärerna, påverka sin närmiljö.

Fokus för arbetet inom fastighetsverksamheten ligger på att varje dag förbättra boendemiljön och vårt bestånd på Albyberget. Det arbetet innebär dessutom att tillsammans med andra intressenter, t ex kommunen, skolorna, näringslivet och andra fastighetsägare, utveckla närområdet och Alby. Allt med målet att skapa en attraktivare miljö och ökad trygghet.

En viktig del av det arbetet är det som sker inom ramen för Mitt Albys sociala arbete och de initiativ som vi stöttar. Här kan listan göras lång. Jag är djupt imponerad av det jag hunnit se under mina första veckor i Alby.

Fasticon Kompetens utvecklades väl under året och har även arbetat med att lägga fast strategin för att ta nästa steg i utvecklingen. Under året har bl a en ny VD, Susanne Åhlén, anställts till dotterbolaget Fasticon Kompetens och Jonas Gustavsson är nu VD i Fasticon Kompetens Holding, som under 2017 kommer att utveckla ytterligare produkter.

Under de senaste åren har bl a låga marknadsräntor och ett stort intresse för fastighetsinvesteringar bidragit till fortsatt sänkta avkastningskrav, vilket i sin tur bidragit till fortsatt ökande värden på fastigheter. Den värdering av Mitt Albys hela bestånd som gjorts av externa aktörer i slutet av 2016 gav ett fastighetsvärde på 1 325 mkr, vilket är en ökning med 140 mkr i förhållande till 2015.

Sammantaget har koncernen en väldigt god finansiell ställning och därmed stor handlingsfrihet. Detta hindrar dock inte att vi löpande skall ha en kostnadsöversyn.

Den starka ställningen lägger grunden för att vi kan investera i värdehöjande renoveringar

och nybyggnadsprojekt samt skapar förutsättningar för ytterligare förvärv vid lämplig tidpunkt och till rätt pris.

Under början på 2017 valde vi att räntesäkra låneportföljen. De ränteswapavtal vi ingått innebär att vi nu har en genomsnittlig räntebindningstid på 7,7 år och den genomsnittliga räntan (ex marginaler) på swapavtalen är 1,16 procent. Den historiskt låga nivån på långräntorna gör att vi tror att tillfället är bra valt för att ingå avtal om en längre räntebindning.

Jag ser med tillförsikt fram emot 2017 och att, tillsammans med personalen och styrelsen, få arbeta med att skapa värde för våra kunder, våra aktieägare och andra intressenter.

Stefan Dahlbo

Verkställande direktör och koncernchef

Finansiell information - koncernen

Ekonomisk utveckling

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser koncernen Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ) om inte annat uttryckligen anges. Med perioden avses i det följande 1 januari till 31 december 2016.

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

Koncernens rörelsesegment utgörs av fastighetsförvaltning, konsultverksamhet och nybyggnation.



Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick för perioden till 189,2 mkr (150,6) fördelat på segment fastighetsförvaltning med 102,0 mkr (101,3) och segment konsultverksamhet med 87,2 mkr (49,3). Den lägre jämförelsesiffran beror på att konsultverksamheten förvärvades våren 2015.

Övriga intäkter uppgick netto till 2,1 mkr (0,0) och utgjordes av ersättningar ej hänförliga till koncernens rörelsesegment samt av aktiverad arbetskostnad för pågående renoverings- och nybyggnationsprojekt.

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

Omsättningen har påverkats negativt av försäljning per 30 maj 2016 av bostadsfastigheten Tingsvägen 1-3.

Vakansgraden i fastighetsförvaltningen har totalt sett varit mycket låg. Gällande bostäder var samtliga uthyrda vid periodens utgång och endast omsättningsrelaterad vakans har förekommit. Så gott som alla parkeringsplatser var uthyrda. För lokalerna har vakansgraden varit låg och vid periodens utgång kvarstod endast ett antal mindre lagerutrymmen att hyra ut.

Efterfrågan på bostäder och parkeringsplatser har varit och är god.

Koncernen – rapport över resultat och totalresultat

KONCERNEN				
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG				
(alla belopp i tkr)	2016-10-01	2015-10-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter och direkta kostnader				
<u>Fastighetsverksamhet</u>				
Nettoomsättning	25 276	25 686	102 039	101 270
Fastighetskostnader	-11 807	-11 995	-42 504	-41 089
Driftsnetto	13 469	13 691	59 535	60 181
Överskottsgrad, %	53,3%	53,3%	58,3%	59,4%
<u>Konsultverksamhet</u>				
Nettoomsättning	25 054	21 263	87 210	49 337
Konsultverksamhetskostnader	-17 479	-14 376	-58 585	-33 399
Konsultnetto	7 575	6 887	28 625	15 938
Bruttomarginal, %	30,2%	32,4%	32,8%	32,3%
Bruttoresultat	21 044	20 578	88 161	76 120
Övriga intäkter, netto	816	0	2 121	0
Central administration och utveckling	-12 918	-10 308	-45 641	-28 173
Förvävsrelaterade kostnader	0	0	0	-1 321
Rörelseresultat	8 942	10 269	44 640	46 626
Resultat från värdeförändringar				
Realiserad värdeförändring sålda förvaltningsfastigheter	250	0	22 440	0
Återlagd orealiserad värdeförändring sålda förvaltningsfastigheter	0	0	-10 412	0
Orealiserad värdeförändring övriga förvaltningsfastigheter	151 592	153 832	151 592	153 832
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-4	-122	-323	-197
	151 839	153 710	163 297	153 635
Resultat från finansiella poster				
Resultat från finansiella placeringar	0	-26	26	-26
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	15	23	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 284	-6 020	-20 644	-24 269
Engångskostnad förtida lösen av obligationslån	0	0	-12 618	0
Periodiserad kostnad för nyupplåning	-627	-719	-2 601	-2 875
	-4 902	-6 749	-35 815	-27 128
Resultat efter finansiella poster	155 879	157 229	172 122	173 133
Redovisad skatt	-34 530	-34 895	-34 456	-38 399
Periodens resultat	121 349	122 334	137 666	134 734
- Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	303	24	715	-39
- Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	121 047	122 310	136 950	134 773
Periodens totalresultat	121 349	122 334	137 666	134 734
Resultat per aktie, kr	17,28	17,47	19,55	19,25
Utestående aktier vid periodens utgång, 1000 st	7 005	7 003	7 005	7 003
Genomsnittligt utestående aktier för perioden, 1000 st	7 005	7 003	7 004	7 001

Rörelsens kostnader

Direkta kostnader i fastighetsverksamheten uppgick till 42,5 mkr (41,1). Fördelning av kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. Effektivisering av plan för långsiktigt underhåll av bostäder och gemensamma utrymmen har inneburit att materialkostnad samt kostnader för reparationer och underhåll ökat över åren. Vi ser även något ökade kostnader för uppvärmning. Vad gäller personalkostnader har högre andel av kostnad för administrativ personal fördelats till driften.

Fastighetskostnader, mkr	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Materialkostnad & Förvaltningstjänster	5,6	5,1	4,9
Media - el, värme, vatten etc.	20,9	20,3	20,5
Reparation & Underhåll	7,1	7,1	5,6
Fastighetsskatt & Försäkring	2,8	2,7	2,5
Övriga fastighetskostnader	1,4	1,2	1,1
Personal fastighetsskötsel	4,3	4,3	2,8
Avskrivningar	0,4	0,4	0,4
Totalt	42,5	41,1	37,7

Direkta kostnader i konsultverksamheten var för perioden 58,6 mkr (33,4) och innefattar kostnader för underkonsulter, egna anställda konsulter och konsultledning samt övriga direkta kostnader för utförande av erhållna uppdrag. Fördelning av konsultkostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan. För 2015 omfattar konsoliderade jämförelsevärden perioden 15 maj – 31 december.

Konsultverksamhetskostnader, mkr	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Underkonsultkostnader	29,4	15,8	
Egen konsultpersonal inkl. konsultledning	24,1	14,0	
Annonskostnader	2,6	1,9	
Material och övriga direkta kostnader	2,5	1,7	
Totalt	58,6	33,4	E/T

Kostnader för central administration och utveckling uppgick för perioden till 45,6 mkr (28,2) och omfattar personal- och andra kostnader som inte står i direkt förhållande till intäkternas förvärvande. Fördelning av centrala kostnader på kostnadsgrupper framgår av tabellen nedan.

Central administration och utveckling	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Personalrelaterade kostnader	22,8	15,4	4,8
Administrativa omkostnader	7,4	4,5	1,8
Programvaror	1,0	0,9	0,6
Managementarvoden	1,5	1,5	1,2
Noteringskostnader	0,7	0,4	0,4
Övriga köpta tjänster	10,7	4,7	3,6
Avskrivningar och utrangeringar	1,5	0,8	0,2
Totalt	45,6	28,2	12,6

Av kostnaderna var 13,3 mkr (12,1) hänförliga till fastighetsförvaltningen, 25,0 mkr (13,5) hänförliga till konsultverksamheten och 1,4 mkr (E/T) hänförliga till nybyggnation. Övriga kostnader 5,9 mkr

(2,6) avsåg central förvaltning samt avskrivningar på förvärvsrelaterade tillgångar i konsultverksamheten.

Bruttoresultat

Verksamhetens bruttoresultat blev 88,2 mkr (76,1) varav fastighetsförvaltningen står för 59,6 mkr (60,2), konsultverksamheten för 28,6 mkr (15,9).

Bruttomarginalen blev 46,6 procent (50,5). Verksamhetssegmenten har betydande skillnad i bruttomarginal vilket förklarar periodens utveckling. Överskottsgrad i fastighetsförvaltningen var 58,3 procent (59,4) och bruttomarginal i konsultverksamheten var 32,8 procent (32,3).

Ökade kostnader för uppvärmning samt påbörjad effektivering av långsiktig plan för underhåll och reparationer innebar trots ökade intäkter ett något lägre driftsresultat för fastighetsförvaltningen.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick för perioden till 44,6 mkr (46,6). Fördelning av rörelseresultatet på koncernens verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

Rörelseresultat fördelat på segment, mkr	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fastighetsförvaltning	46,6	48,1	49,1
Nybyggnation	-0,2	-	-
Konsultverksamhet	6,2	2,5	-
Jämförelsestörande poster	-	-1,3	-
Avskrivningar på förvärvsvärden	-0,5	-0,3	-
Koncerngemensamt, övrigt	-7,5	-2,3	-1,4
Koncernen	44,6	46,6	47,7

Värdeförändringar

Koncernens fastighet inklusive byggrätter har ett utgående bokfört värde om 1 325,0 mkr (1 185,0). Bokfört värde överstiger med 140,0 mkr värdering utförd per årsskiftet 2015/2016 av extern auktoriserad värderingsman Savills Sweden AB. Ökning i bokfört värde är netto efter avdrag för de under perioden avstyckade och sålda fastigheterna Tingsvägen 1-3 samt markområdet Titania.

Försäljningen av de två fastigheterna innebar att en realiserad värdestegring under innehavstiden om 22,4 mkr (0,0) kunde tillföras koncernen. Efter återläggning av tidigare intäktsförd orealiserad värdeförändring avseende de sålda fastigheterna om 10,4 mkr (0,0) gav försäljningarna netto ett resultatbidrag om 12,0 mkr (0,0) till koncernen.

Orealiserad värdeförändring uppkommer i övrigt vid ny marknadsvärdering av fastigheten vilket för närvarande genomförs externt vid varje årsskifte samt internt vid respektive kvartalsskifte; förutsatt att inte företagsledningen har anledning att anta en generell negativ marknadsvärdeförändring inom aktuellt fastighetssegment varvid extern värdering omedelbart ska utföras.

För ytterligare information se även avsnitt Fastighetens marknadsvärde nedan.

Orealiserad värdeförändring på ingånget avtal med bank för begränsning av finansiell ränterisk på koncernens banklån, så kallat räntetak, blev -0,3 mkr (-0,1). Räntetakets bokförda värde vid periodens utgång är 0,0 mkr (0,3). Värdet kan inte bli negativt och kommer också att vara noll vid

tidpunkten för slutamortering av underliggande fastighetslån, vilket är november 2018. För ytterligare information se även avsnitt Finansiering nedan.

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

Finansiella poster

Resultat från finansiella poster uppgick för perioden till -35,8 mkr (-27,1), varav räntenetto -20,6 mkr (-24,3). Fortsatt nedgång i korta marknadsräntor samt refinansiering av tidigare obligationslån förklarar förbättringen i räntenettet.

Vägd ränta på koncernens fastighetslån har för perioden varit 2,86 procent (3,66).

Förtida lösen av obligationslån under första halvåret innebar engångskostnader om -12,6 mkr (E/T) omfattande avtalad avgift för förtida lösen samt kostnad för direktnedskrivning av periodiserade utgifter för det lösta obligationslånet.

Inkomstskatt

Redovisad skatt för perioden var -34,5 mkr (-38,4) och avser beräknad aktuell skatt att betala om -0,6 mkr (-0,2) och därutöver beräknad uppskjuten skatt på periodens orealiserade värdeförändringar samt på ökad så kallad temporär skillnad vid utnyttjande i inkomsttaxeringen av skattemässigt tillåtna avskrivningar på förvaltningsfastigheten. Uppskjuten skatt är beräknad till -33,9 mkr (-38,2) och avser huvudsakligen orealiserad värdeförändring avseende fastigheten. Uppskjuten skatt påverkar inte koncernens aktuella kassaflöde.

Totalresultat

Periodens totalresultat var samma som periodens resultat och uppgick till 137,7 mkr (134,7) varav 137,0 mkr (134,8) är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Finansiell ställning

Totalt eget kapital i koncernen var på balansdagen 713,2 mkr (575,7), varav 4,0 mkr (2,9) är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och som utgörs av externa ägarintressen i konsultverksamheten.

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 44,9 procent (41,7). Belåningsgrad i segment fastighetsförvaltning var vid samma tidpunkt 51,9 procent (54,5).

Räntebärande lån med avdrag för likvida medel och likvida lång- och kortfristiga placeringar uppgick till 497,8 mkr (521,1).

Likvida medel utgörs enbart av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 170,9 mkr (113,4). Därtill har koncernen tillgängliga medel om 30 mkr (30) placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank.

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

Koncernen – rapport över finansiell ställning

KONCERNEN		
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG	2016-12-31	2015-12-31
(alla belopp i tkr)		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	26 750	25 735
Förvaltningsfastighet	1 325 000	1 185 000
Övriga materiella anläggningstillgångar	9 140	5 370
Finansiella anläggningstillgångar	32 623	30 301
Uppskjuten skattefordran	1 340	1 620
Summa anläggningstillgångar	1 394 853	1 248 027
Omsättningstillgångar		
Hyses- och kundfordringar	13 442	10 563
Skattefordringar	2 597	2 566
Övriga kortfristiga rörelsefordringar	5 603	5 604
Likvida medel	170 865	113 380
Summa omsättningstillgångar	192 507	132 113
SUMMA TILLGÅNGAR	1 587 360	1 380 140
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Totalt eget kapital	713 228	575 698
- Varav hänförligt moderbolagets aktieägare	709 249	572 781
- Varav hänförligt ägande utan bestämmande inflytande	3 979	2 917
Långfristiga skulder		
Obligationslån	244 229	194 951
Skulder till kreditinstitut, långfr del	425 323	433 472
Skulder till övriga	3 117	2 973
Uppskjutna skatteskulder	142 581	108 993
Summa långfristiga skulder	815 251	740 389
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, kortfr del	17 726	24 420
Leverantörsskulder	12 713	13 080
Skatteskulder	1 019	1 455
Förutbetalda hyresintäkter	7 578	7 599
Övriga kortfristiga rörelseskulder	19 845	17 500
Summa kortfristiga skulder	58 882	64 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 587 360	1 380 140



Koncernens finansiella ställning fördelad på verksamhetssegment framgår av tabellen nedan.

Finansiell ställning fördelad på segment, mkr	Fastighets-förvaltning	Ny-byggnation	Konsult-verksamhet	Moderbolag och koncern	Koncern 2016-12-31
Goodwill	-	-	17,3	-	17,3
Övriga immateriella tillgångar	0,6	0,8	8,0	-	9,4
Materiella anläggningstillgångar	1 330,1	3,6	0,4	-	1 334,1
Finansiella anläggningstillgångar	3,9	0,0	0,0	30,0	34,0
Hyses-/kundfordringar	0,1	0,0	13,3	-	13,4
Övriga rörelserelaterade fordringar	4,5	0,4	3,2	0,1	8,2
Likvida medel	110,4	1,2	5,3	54,0	170,9
Summa tillgångar	1 450,3	6,2	47,8	83,0	1 587,4
Eget kapital hänförligt till					
- koncernens ägare	598,9	0,1	8,1	102,1	709,2
- ägande utan bestämmande inflytande	-	-	4,0	-	4,0
Externa räntebärande lån, netto	678,9	-	11,5	-	690,4
Skuld koncernföretag	6,7	6,0	7,8	-20,5	0,0
Uppskjuten skatteskuld	139,8	-	2,8	-0,1	142,6
Leverantörsskulder	7,5	0,0	5,0	0,2	12,7
Övriga rörelserelaterade skulder	18,6	0,1	8,5	1,3	28,4
Summa eget kapital och skulder	1 450,3	6,2	47,8	83,0	1 587,4
Invest. i materiella anläggningstillgångar	14,4	3,6	0,4	-	18,4

Under perioden har en riktad nyemission genomförts till moderbolagets tidigare verkställande direktör i enlighet med dennes delägarprogram. Nyemissionen tillförde koncernen 157 tkr (155) i nytt eget kapital. Teckningsoptioner utgivna till tillträdande verkställande direktör i moderbolaget har tillfört koncernen 3 068 tkr (0,0) i eget kapital. Utdelning har lämnats till moderbolagets aktieägare med 3 711 tkr (0,0). Därutöver har eget kapital ökat med periodens totalresultat.

Koncernen – rapport över förändring i eget kapital

KONCERNEN				
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG				
(alla belopp i tkr)	2016-10-01 2016-12-31	2015-10-01 2015-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Ingående eget kapital - moderföretagets ägare	585 131	450 471	572 781	437 853
Inbetald nyemission	0	0	157	155
Annat tillskjutet kapital	3 068	0	3 068	0
Omfördelning inom eget kapital mellan koncernens ägare	3	-	3	-
Utdelning till moderföretagets ägare	-	-	-3 711	-
Periodens totalresultat	121 047	122 310	136 950	134 773
Utgående eget kapital - moderföretagets ägare	709 249	572 781	709 249	572 781
Ingående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	3 330	2 893	2 917	0
Annat tillskjutet kapital	-	-	-	2 956
Tillförd köpeskilling vid förvärv av andelar i koncernföretag	350	-	350	-
Omfördelning inom eget kapital mellan koncernens ägare	-4	-	-3	-
Periodens totalresultat	303	24	715	-39
Utgående eget kapital - innehav utan bestämmande inflytande	3 979	2 917	3 979	2 917
Utgående totalt eget kapital	713 228	575 698	713 228	575 698

Fastighetens marknadsvärde

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

Huvudsaklig förklaring till värdeökningen mellan årsskiftena är sänkt marknadsmässigt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter.

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

Som huvudmetod vid värderingen har en så kallad kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknas och diskonteras under en femårig kalkylperiod och med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Marknadsvärdet bedöms bland annat utifrån ett antagande om marknadsmässigt avkastningskrav så kallad yield. I Savills värdering per 31 december 2016 är denna yield bestämd till 4,03 procent (4,61). Vid ett förändrat antagande angående nivå på yield med +/- 0,25 procentenheter påverkar detta vid oförändrade antaganden i övrigt beräknat marknadsvärde med -60 mkr/+70 mkr.

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

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

Förvaltningsfastigheter, mkr	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Koncernmässigt värde vid årets början	1 185	1 020	731	706
Årets avslutade investeringar	13	9	10	
Årets pågående investeringar		3		
Årets sålda fastigheter	-24			
Årets orealiserade värdeförändring ägda fastigheter	151	153	279	25
Koncernmässigt värde vid årets slut	1 325	1 185	1 020	731

Investeringar

Investeringar i koncernens fastighet för underhåll och kvalitetshöjning av befintliga bostäder samt energibesparande åtgärder uppgick för perioden till 13,4 mkr (11,2). Den ökade investeringsnivån avser aktiverade utgifter för underhåll (relining) av fastighetens avloppsstammar. Investeringar i pågående nybyggnadsprojekt var 3,6 mkr (0,0). Övriga investeringar för verksamheten var 1,6 mkr (0,5) av vilket markinventarier utgjorde 0,6 mkr (0,4). Två bostadsrätter har förvärvats i den avyttrade bostadsfastigheten för totalt 2,6 mkr (0,0).

Finansiering

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

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

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

Obligationslånet ersätter tidigare obligationslån om nominellt 200 mkr som löpte med 8 procents ränta och med löptid till november 2018. Förtidslösen har skett enligt avtalade villkor. Se även avsnitt Finansiella poster för effekter på periodens resultat.

Under perioden har nyemitterade aktier tecknats av tidigare verkställande direktör och teckningsoptioner utställts till tillträdande verkställande direktör. Tillsammans har detta inbringat likvida medel om 3,2 mkr (0,2) till moderbolaget och ökat eget kapital motsvarande.

AJA Fastighets har inga egna tillgångar av betydelse förutom ägande av samtliga aktier i Mitt Alby.

Mitt Alby äger fastigheten Albyberget 5 och har upptagit ett banklån samt emitterat aktier till AJA Fastighets för att finansiera förvärvet av denna fastighet.

Utestående banklån vid utgången av perioden är 437,1 mkr (446,4) till en genomsnittlig ränta för perioden om 1,37 procent (1,73). Räntan på banklånet är rörlig i förhållande till STIBOR 30 dagar.

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

Vägd snittränta under perioden var för fastighetslånen 2,86 procent (3,66). Utgående ränta perioden var för banklånet 1,27 procent och för obligationen 4,65 procent vilket ger 2,50 procent i vägd ränta.

Mellan AJA Fastighets och Mitt Alby samt mellan vart och ett av dessa två bolag och deras respektive kreditgivare finns olika avtal som säkerställer respektive bolags och kreditgivares rättigheter och skyldigheter. AJA Fastighets och Mitt Alby har bland annat krav på sig att vid varje tillfälle uppfylla finansiella nyckeltal i form av räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet.

För Fasticon Kompetens AB som förvärvades under föregående år har köpeskillingen utöver egna medel finansierats genom upptagande av kortfristigt banklån, där återstående skuld vid periodslut uppgick till 4,8 mkr (15,1). Därutöver finansieras konsultverksamheten av en factoringkredit som vid periodslut uppgick till 3,6 mkr (0,0) och ett långfristigt minoritetsägarlån om 2,9 mkr (2,9). Banklån och factoringkredit har rörlig ränta som under perioden uppgått till 2,55 procent. Ägarlånet löper med fast ränta fem procent som ackumuleras till lånebalansen.

Certified Adviser för AJA Holding är Avanza Bank AB.

Kassaflöde

Fritt kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring i rörelsekapital var för perioden 25,2 mkr (32,8). Det försämrade utfallet är delvis kopplat till ökade kundfordringar i konsultverksamheten och därutöver säsongsrelaterade förändringar för övriga rörelseskulder, exempelvis semester-skuldsförändring i både konsultverksamheten och fastighetsverksamheten.

Investeringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 13,2 mkr (-70,5). Nettoinflöde från fastighetsförsäljningarna var 34,4 mkr (0,0). Egna löpande investeringar uppgick till -19,1 mkr (-11,7), varav förvaltningsfastigheter -13,4 mkr (-11,2) och pågående nybyggnadsprojekt -3,6 mkr (0,0). Förvärv av bostadsrätter i den avyttrade fastigheten Tingsvägen 1-3 gav ett utflöde om -2,6 mkr (0,0).

Finansieringsverksamheten gav ett inflöde av likvida medel om 19,1 mkr (5,7) fördelat på ökad upplåning netto med 50,0 mkr (19,7), amortering av banklån med -16,0 mkr (-11,0), utdelning till moderföretagets aktieägare om -3,7 mkr (0,0), emission av aktier och utgivande av teckningsoptioner till tidigare respektive tillträdande verkställande direktör om 3,2 mkr (0,0) samt betalda utgifter med anledning av nytt obligationslån om -14,8 mkr (0,0).

Sammantaget blev periodens kassaflöden ett inflöde om 57,5 mkr (-31,9). Av föregående års negativa kassaflöde utgjorde -30,0 mkr en överföring av likvida medel till kapitalförsäkring i Avanza bank.



Koncernen – rapport över kassaflöden

KONCERNEN				
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG (INDIREKT METOD)	2016-10-01	2015-10-01	2016-01-01	2015-01-01
(alla belopp i tkr)	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	155 879	157 229	172 122	173 133
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:				
Realisationsresultat	0	0	-19 850	0
Återförd orealiserad värdeförändring såld fastighet	-151 592	-153 832	-141 180	-153 832
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	4	122	323	197
Realisationsresultat och värdeförändringar	-151 589	-153 710	-160 707	-153 635
Ej betald räntekostnad	36	0	144	0
Jämförelsestörande kostnad förtida lösen obligationslån	-189	0	11 373	0
Av- och nedskrivningar och övriga poster	1 077	1 395	4 271	4 233
Summa återlagda poster	-150 665	-152 315	-144 918	-149 402
Betald inkomstskatt	-652	-966	-1 054	-481
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 561	3 949	26 149	23 250
Förändring i verksamhetens rörelsekapital				
Ökning (-) av hyres- och kundfordringar	556	-270	-2 879	-1 397
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar	2 465	938	1	610
Ökning (+) av leverantörsskulder	-2 019	-1 405	-386	-50
Ökning (+) av övriga rörelseskulder	7 812	7 565	2 343	10 401
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	8 814	6 828	-920	9 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 376	10 776	25 229	32 814
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	0	0	0	-34 527
Likvida medel i förvärvade/sålda dotterföretag	0	0	0	5 720
Investeringar i immateriella tillgångar	-252	0	-252	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	34 440	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-7 688	-3 669	-13 410	-11 168
Investeringar i pågående projekt för nybyggnation	-343	0	-3 604	0
Investeringar i övriga inventarier	-968	-33	-1 379	-525
Förvärv av övriga finansiella tillgångar	0	-30 000	-2 620	-30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 252	-33 702	13 176	-70 501
Finansieringsverksamheten				
Inbetald nyemission	0	0	157	155
Inbetalt kapitaltillskott från majoritetsägare	3 068	0	3 068	0
Inbetalt kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande	350	0	350	2 956
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-3 711	0
Nyupptagna lån	0	0	250 000	19 701
Amortering av lån	-3 063	-3 165	-215 994	-10 980
Betald utgift för nyupplåning	0	0	-14 789	0
Betald utgift för kapitalanskaffning	0	0	0	-6 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	355	-3 165	19 081	5 741
Periodens kassaflöde	4 479	-26 090	57 485	-31 945
Likvida medel vid periodens början	166 386	139 470	113 380	145 325
Likvida medel vid periodens slut	170 865	113 380	170 865	113 380

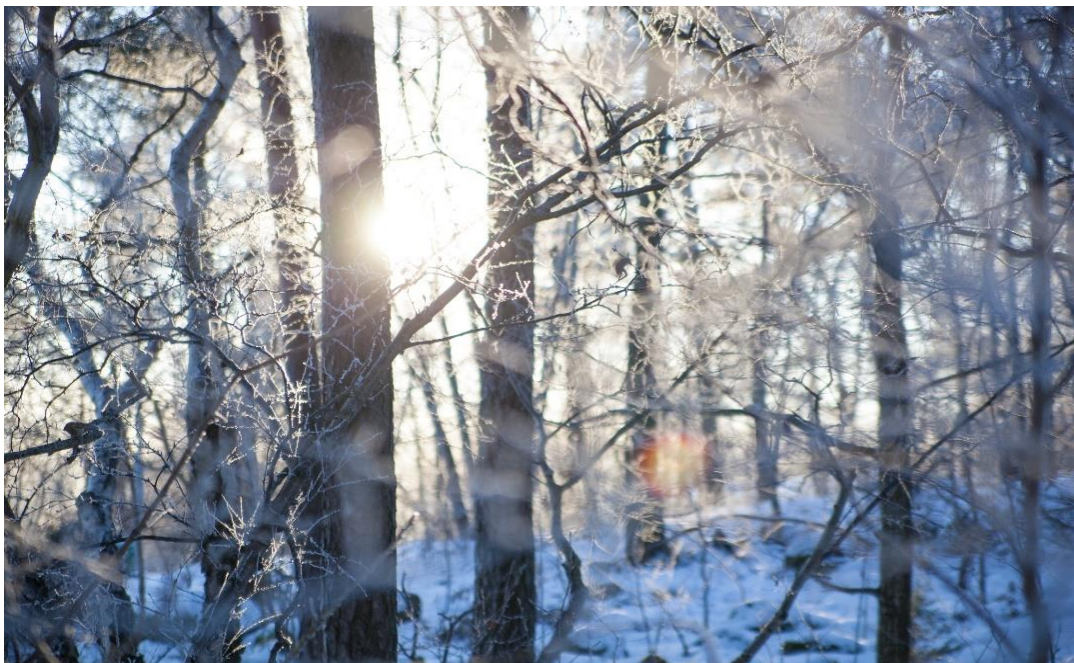
Förvärv

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

Ledningen och styrelsen i AJA Holding vill över tid bygga upp ett större bestånd av hyresrätter och söker aktivt efter ytterligare bostadsfastigheter att förvärva. Primärt eftersöks fastigheter som byggts inom miljonprogrammet i södra Storstockholm, men även andra typer av fastigheter och andra delar av Sverige kan vara aktuella om intressanta möjligheter uppkommer. Dessutom utvärderar AJA Holding löpande tilläggsförvärv som kan tillföra kompetens, kunnande samt erfarenhet som stöttar koncernens befintliga verksamhet och som enskild aktivitet långsiktigt kan skapa värde för AJA Holding.

Försäljningar

Efter att Mitt Alby framgångsrikt slutfört ombildningen av en huskropp med 27 lägenheter i till bostadsrätter har ett arbete inletts för att undersöka intresset bland de boende för att genomföra en ombildning till. Som tidigare har kommunicerats har Mitt Alby satt ett tak gällande ombildningar som innebär att som mest tio procent av beståndet på Albyberget kan komma att ombildas. Den första ombildningen motsvarade ungefär två procent av beståndet så åtta procent av ursprungligt bestånd, eller ca 100 lägenheter, kan komma att ombildas om intresset visar sig vara stort nog bland de boende.



Finansiell information - moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och IR/PR. Moderbolagets nettoomsättning, vilken är koncernintern, var 0,0 mkr (0,0). Resultatet efter finansiella poster var -5,1 mkr (-2,1).

Moderbolaget finansieras med eget kapital.

Vid periodens utgång utgjorde likvida medel 54,0 mkr (64,0). I likvida medel inkluderas ej likvida tillgångar placerade i kapitalförsäkring i Avanza Bank med 30,0 mkr (30,0).

Under perioden har en riktad nyemission, som tillfört moderbolaget 157 tkr (155) i nytt kapital, genomförts till verkställande direktör i moderbolaget i enlighet med dennes delägarprogram. Utställda teckningsoptioner till ny verkställande direktör i moderbolaget har ökat eget kapital med 3 068 tkr (0,0).

Utdelning har lämnats till moderbolagets aktieägare med 3,7 mkr (0,0). Därutöver har eget kapital förändrats med periodens totalresultat, vari ingår ett erhållet koncernbidrag med 6,7 mkr (8,0).

Eget kapital uppgick på balansdagen till 197,5 mkr (196,8).

Moderbolaget – resultaträkning

MODERBOLAGET RESULTATRÄKNING (alla belopp i tkr)	2016-10-01	2015-10-01	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter och direkta kostnader				
Nettoomsättning	0	0	0	0
Övriga intäkter	376	0	562	0
Central administration och utveckling	-2 778	-492	-6 080	-2 311
Rörelseresultat	-2 402	-492	-5 518	-2 311
Resultat från finansiella poster				
Resultat från finansiella placeringar	-2	-26	24	-26
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	110	86	388	257
	108	61	412	234
Resultat efter finansiella poster	-2 294	-432	-5 107	-2 077
Koncernbidrag	6 700	8 000	6 700	8 000
Uppskjuten skatt	-1 010	-1 663	-349	-1 313
Periodens resultat	3 396	5 905	1 244	4 610

Moderbolaget – balansräkning

MODERBOLAGET			
BALANSRÄKNING			
(alla belopp i tkr)			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	133 258		125 569
Långfristig fordran på koncernföretag	5 950		7 136
Uppskjuten skattefordran	0		349
Summa anläggningstillgångar	139 208		133 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristig fordran på koncernföretag	38		0
Övriga kortfristiga rörelsefordringar	6 802		8 102
Likvida medel	53 955		63 983
Summa omsättningstillgångar	60 795		72 085
SUMMA TILLGÅNGAR	200 004		205 139
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Totalt eget kapital		197 520	196 762
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	212		218
Kortfristig skuld till koncernföretag	963		0
Övriga kortfristiga rörelseskulder	1 308		8 158
Summa kortfristiga skulder	2 483		8 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	200 004		205 139

Moderbolaget - förändring i eget kapital

MODERBOLAGET					
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL					
(alla belopp i tkr)					
	2016-10-01	2015-10-01	2016-01-01	2015-01-01	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
Ingående eget kapital	191 056	190 857	196 762	191 997	
Inbetald nyemission	0	0	157	155	
Annat tillskjutet kapital	3 068	0	3 068	0	
Utdelning till moderföretagets ägare	-	-	-3 711	-	
Periodens totalresultat	3 396	5 905	1 244	4 610	
Utgående eget kapital	197 520	196 762	197 520	196 762	

Moderbolaget - kassaflöde

MODERBOLAGET				
KASSAFLÖDE (INDIREKT METOD)	2016-10-01	2015-10-01	2016-01-01	2015-01-01
(alla belopp i tkr)	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansnetto	-2 294	-432	-5 107	-2 077
Återläggning av resultatposter som inte utgör kassaflöde från den löpande verksamheten:				
Summa återlagda poster	3	-61	-300	-147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 290	-492	-5 407	-2 224
Förändring i verksamhetens rörelsekapital				
Ökning (-) av övriga rörelsefordringar	359	-49	-29	-81
Ökning (+) av leverantörsskulder	24	-198	-6	148
Ökning (+) av övriga rörelseskulder	1 879	-126	2 105	-694
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 263	-372	2 070	-626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27	-865	-3 337	-2 850
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	0	0	-50	-7 094
Försäljning av dotterföretag	350	0	350	0
Förvärv av övriga finansiella tillgångar	0	-30 000	0	-30 000
Utlåning till koncernföretag	-2 352	0	-6 302	-6 963
Betalt aktieägartillskott till dotterföretag	-200	0	-200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 202	-30 000	-6 202	-44 057
Finansieringsverksamheten				
Inbetald nyemission	0	0	157	155
Inbetalt kapitaltillskott från majoritetsägare	3 068	0	3 068	0
Betald utdelning till aktieägare	0	0	-3 711	0
Amortering av lån	-1	2	-2	1
Betald utgift för kapitalanskaffning	0	0	0	-6 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 067	2	-488	-5 935
Periodens kassaflöde	837	-30 863	-10 027	-52 842
Likvida medel vid periodens början	53 118	94 846	63 983	116 825
Likvida medel vid periodens slut	53 955	63 983	53 955	63 983



Aktien och aktieägare

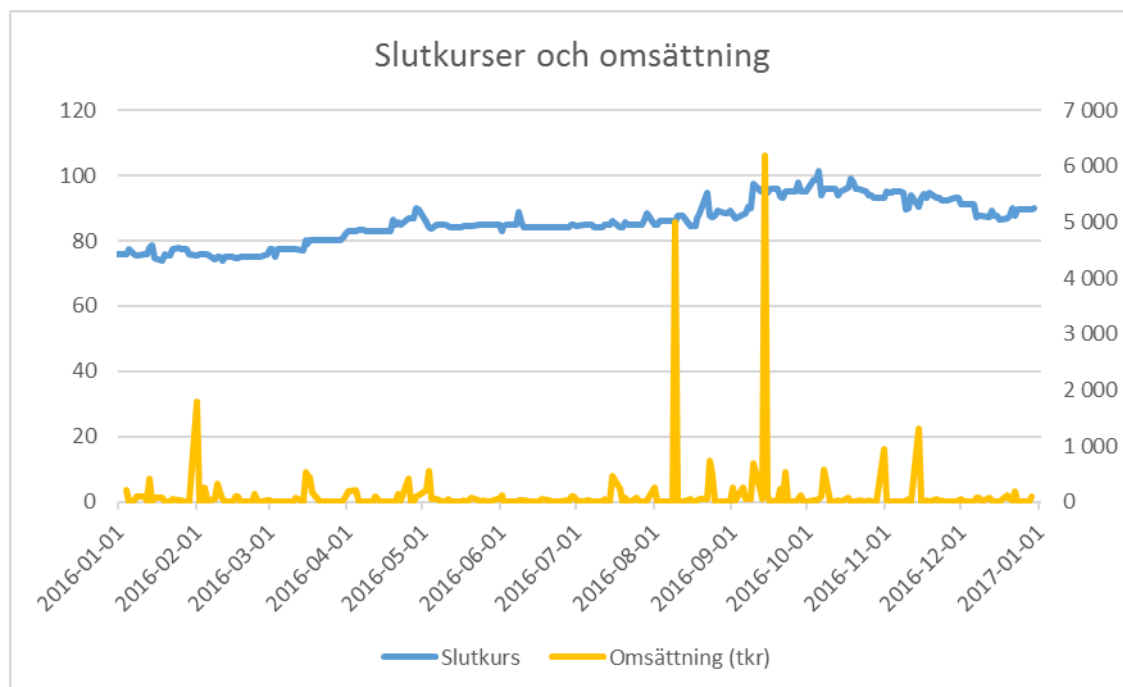
AJA Holding är noterat på Nasdaq First North Stockholm sedan 22 december 2014. Aktiekapitalet uppgår vid periodens slut till 1,401 mkr, fördelat på 7 004 739 aktier, varav 700 003 A-aktier och 6 304 736 B-aktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B berättigar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

Aktiens utveckling och omsättning

Aktien har under perioden haft en positiv utveckling från 75,75 kronor till 90 kronor, en uppgång med knappt 16 procent. OMXSPI-index har under motsvarande period haft en uppgång med 8,5 procent.

Under året har 357 282 B-aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 412 stycken per handelsdag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet för B-aktien om ca 5,7 procent.

Slutkursen den 30 december 2016 motsvarar ett börsvärde för AJA Holding om 630,4 mkr beräknat på 7 004 739 utestående aktier.



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

Aktieägare

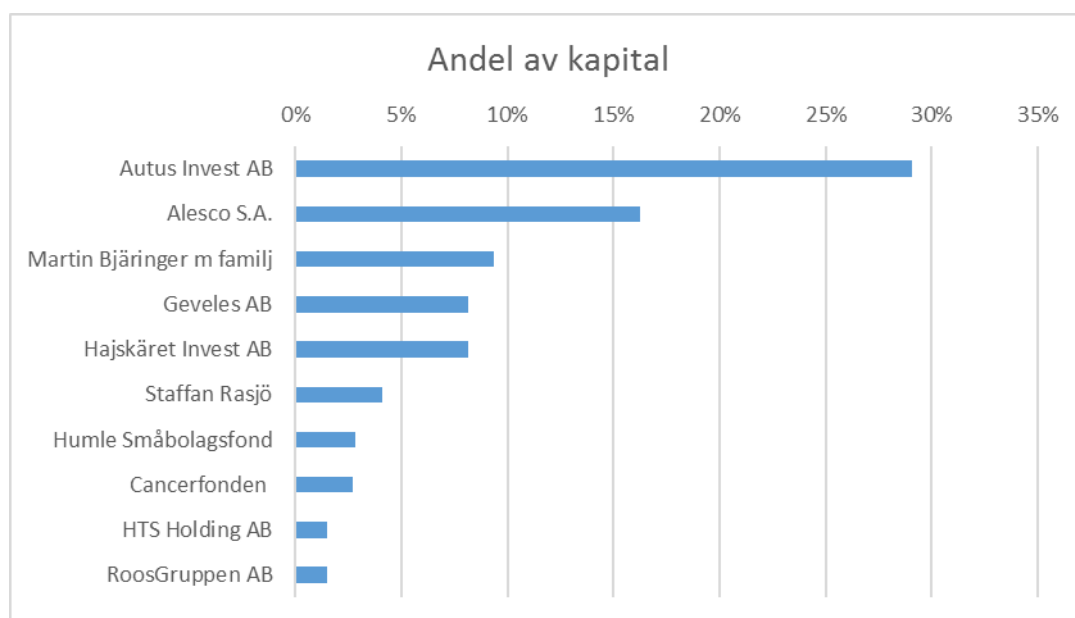
AJA Holding hade vid periodens slut 322 aktieägare. De största aktieägarna framgår av följande tabell som är baserad på kända förändringar.

Utdelning

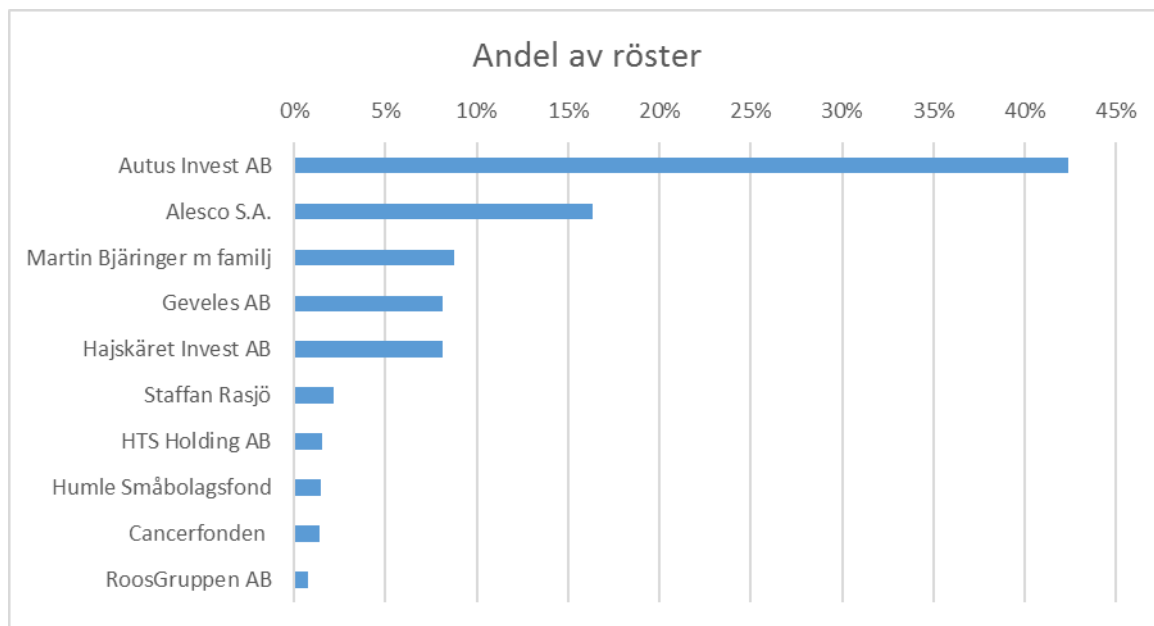
Styrelsen för AJA Holding föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 0,60 kronor (0,53) per stamaktie av serie A och serie B avseende verksamhetsåret 2016.

Aktieägare 2016-12-31	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	29,06%	42,36%
Alesco S.A.	114 722	1 023 733	1 138 455	16,25%	16,32%
Martin Bjäringer m familj	57 361	596 773	654 134	9,34%	8,80%
Geveles AB	57 361	511 865	569 226	8,13%	8,16%
Hajskäret Invest AB	57 361	511 865	569 226	8,13%	8,16%
Staffan Rasjö	0	289 355	289 355	4,13%	2,17%
Humle Småbolagsfond	0	200 000	200 000	2,86%	1,50%
Cancerfonden	0	190 661	190 661	2,72%	1,43%
HTS Holding AB	10 755	96 620	107 375	1,53%	1,53%
RoosGruppen AB	0	103 484	103 484	1,48%	0,78%
Spartoi AB	0	74 340	74 340	1,06%	0,56%
Summa tio största aktieägare	697 560	5 234 148	5 931 708	84,68%	91,77%
Summa övriga ägare	2 443	1 070 588	1 073 031	15,32%	8,23%
Totalt antal aktier	700 003	6 304 736	7 004 739	100,0%	100,0%

De största aktieägarnas andel av kapital, per 2016-12-31:



De största aktieägarnas andel av röster, per 2016-12-31:



Övriga upplysningar

Organisation och medarbetare

Beräknat som heltider var 84 personer (57) anställda i koncernen vid periodens utgång. Antalet anställda i fastighetsverksamheten var 15 personer (10). Av dessa var 6 kvinnor (8) och 9 män (3). I konsultverksamheten var vid periodens slut 67 personer (44) anställda, varav 47 kvinnor (23) och 25 män (20). I moderbolaget var 2 person (1) anställd. Jämförelsetal balansdagen 31 december 2015.

Bolagsstyrning

AJA Holding styrs enligt de regler som anges för bolagsstyrning enligt bolagsordningen, aktiebolagslagen, NASDAQ Stockholm First Norths regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga lagar och författningar. AJA Holdings bolagsstyrningsprinciper beskrivs i bolagets bolagsstyrningsrapport som återfinns på AJA Holdings hemsida.

Koncernens kapitalförvaltning

Koncernen slår vakt om sina stabila kassaflöden och kreditvärdighet. Koncernen skall när tillfälle ges arbeta med skulder och eget kapital, innebärande att bindningstider optimeras med hänsyn till förväntad ränteutveckling, risk och kassaflöde samt att erhålla bästa lånevillkor och säkerställa en rationell lånehantering.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För perioden bedöms AJA Holdings risksituation som oförändrad. För analys och diskussion av verksamhetens risksituation hänvisas till AJA Holdings årsredovisning för år 2015.

Transaktioner med närstående

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

Redovisningsprinciper

AJA Holding följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar till dessa utfärdade av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och International Accounting Standards (IAS) 34. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har tillämpats som i årsredovisningen för år 2015 med undantag av nya eller omarbetade standarder, tolkningar och förbättringar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med den 1 januari 2016. Sådana har dock inte haft någon påverkan på redovisningen.

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

Koncernens fastighet är värderad till nivå 3 i IFRS 13 verklig värdehierarki. Marknadsvärdering av fastigheten genomförs externt vid varje årsskifte samt internt vid respektive kvartalsskifte; förutsatt

att inte företagsledningen har anledning att anta en generell negativ marknadsvärdeförändring inom aktuellt fastighetssegment varvid extern värdering omedelbart ska utföras.

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

Marknadsvärdeförändringar redovisas över koncernens resultaträkning med avsättning till uppskjuten skatt.

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

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

För detaljerad upplysning om tillämpade redovisningsprinciper hänvisas till årsredovisning 2015 för AJA Holding.

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 25 april kl 11:00 i Botkyrka kommun

Granskning

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

Kalendarium.

Årsredovisning för 2016 publiceras den 31 mars 2017.

Delårsrapport för januari 2017 – mars 2017 publiceras den 15 maj 2017.

Finansiella rapporter publiceras på www.andersjahlstrom.se/holding

Informationen i denna delårsrapport är sådan som AJA Holding ska offentliggöra enligt lag om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 februari 2017 kl. 07:00.

Botkyrka den 15 februari 2017

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ)

Stefan Dahlbo

Verkställande direktör och koncernchef

Nyckeltal - koncernen

	Definition	2016 jan - dec	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Uthyrningsbar area, kvm	1.	105 069	107 231	106 741
Hyresvärde per kvm, kr	2.	955	949	921
Fastighetskostnader per kvm, kr	3.	370	355	326
Fastighetsvärde per kvm, kr	4.	11 897	10 351	9 181
Direktavkastning, %	5.	4,8	5,4	6,2
Överskottsgrad, %	6.	58,3	59,0	61,5
Förvaltningsmarginal, %	7.	45,0	47,5	
Konsultrelaterade nyckeltal				
Konsultmarginal, %	8.	33,0	32,3	
Rörelsemarginal, %	9.	6,3	5,5	
Finansiella nyckeltal				
Fritt tillfört kassaflöde, tkr	10.	25 229	32 814	24 766
Investeringar i fastigheter, tkr		13 410	11 168	10 462
Räntebärande nettoskuld, tkr	11.	497 778	521 139	510 375
Årsränta banklån fastigheter, %	12.	1,37	1,73	2,86
Årsränta obligationslån, %	12.	5,66	8,00	8,00
Vägd årsränta fastighetslån, %	13.	2,86	3,66	4,41
Vägd årsränta övriga lån, %		3,03	3,09	
Vägd årsränta samtliga lån, %		2,86	3,65	4,41
Räntetäckningsgrad, ggr	14.	2,23	1,96	1,65
Skuldsättningsgrad, ggr	15.	0,97	1,15	1,50
Belåningsgrad fastighet, %	16.	51,9	54,5	64,3
Synlig soliditet, %	17.	44,9	41,7	37,1
Data per aktie				
Resultat efter skatt, kr	18.	19,55	19,25	43,60
Fritt kassaflöde, kr	19.	3,60	4,69	4,88
Eget kapital, kr	20.	101,25	81,79	62,55
Substansvärde, kr	21.	121,33	97,36	72,45
Börskurs per balansdagen, kr		95,00	75,75	58,00
Fastigheternas redovisade värde, kr	22.	189,16	169,22	145,71
Antal A-aktier vid periodens utgång, st		700 003	700 003	700 003
Antal B-aktier vid periodens utgång, st		6 304 736	6 302 667	6 299 997
Genomsnittligt totalt antal aktier, st	23.	7 004 049	7 001 647	5 072 222

Definitioner till nyckeltal

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