



ATLASMUREN

2018

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Vår idé	5
Våra fastigheter	7
Vår organisation	13
Vår styrelse	15
Förvaltningsberättelse	17
Koncernens rapport över totalresultat	22
Koncernens rapport över finansiell ställning	23
Koncernens förändring av eget kapital	25
Koncernens kassaflödesanalys	26

Sammanfattning koncernen, kSEK	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	66 881	62 699	66 541	67 576	54 830
Res. efter finansiella poster	79 521	50 624	99 470	62 943	73 092
Balansomslutning	1 217 467	922 100	969 327	877 825	804 982
Justerat eget kapital	625 081	571 543	523 492	453 863	418 058
Avkastning på totalt kapital, %	9,8	6,0	12,4	8,8	9,1
Avkastning på eget kapital, %	11,9	7,9	18,1	11,9	15,1
Soliditet, %	51,0	62,0	54,0	51,7	51,9
Belåningsgrad, %	37,0	24,0	29,0	33,0	32,2
Resultat efter skatt	58 587	61 106	82 129	48 789	64 406
Yta m ² LOA	45 247	42 132	54 048	54 048	52 569
Marknadsvärde, fastigheter	1 185 000	878 000	930 000	850 700	772 500
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,5	86,5	84,1	89,8	81,8
Medelantal anställda, st	10	10	10	10	10

VD HAR ORDET



”Hållbarhet är en allt viktigare del i hyresgästernas beslutskriterier när de söker nya lokaler.”

Atlasmuren arbetar aktivt och långsiktigt med våra hyresgäster, personal, leverantörer och fastigheter. När våra hyresgäster trivs skapar vi mervärde för dem och deras verksamhet. Nyckeln är en nära dialog. Vår personal bidrar med sin erfarenhet, nyfikenhet och positiva attityd i en öppen och lärande organisation. Så säkerställer vi kompetens och kontinuitet i en föränderlig värld, där nya tekniska krav, politiska beslut, ekonomiska förutsättningar och förväntningar ständigt ger nya utmaningar. Genom att agera professionellt i alla led skapar vi värden och ger god avkastning till våra ägare.

Vår strategi är att förvärva, äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i tillväxtområden i Storstockholm med fokus på de nordvästra närförorterna. Försäljningar och byten kan öppna för nya möjligheter så att portföljen ökar i värde. En sådan möjlighet var köpet av Laboratoriet 5 i Solna som vi tillträdde i maj 2018. Fastigheten som är på 3.600 kvm i fem plan är ett mycket bra komplement till vår portfölj och läget nära vårt huvudkontor i Solna Point ger dessutom en effektiv förvaltning. Fastigheten uppfördes av Skanska för läkemedelsföretaget Roche som hyr hela fastigheten på ett långt avtal.

Hållbarhet är en allt viktigare del i hyresgästernas beslutskriterier när de söker nya lokaler. Under året har vi installerat laddplatser för elbilar för de hyresgäster som önskat i Solna Point, Linaberg och Skruven. Det finns även i Laboratoriet i analogi med dess LEED certifiering. Även Solna Point miljöcertifieras nu enligt BREEAM. Ombyggnaden i fastigheten är i sin slutfas efter att vi uppgraderat och effektiviserat installationer, installerat frikyla och bergvärme, skapat en ny välkomnande entré samt moderniserat och effektiviserat lokalerna för befintliga och nya hyresgäster. I september flyttade vi själva tillbaka till Solna Point efter att vi under ombyggnationen

varit lokaliserade i vår fastighet Skruven i Danderyd. Därefter flyttade RIA Financial in till Solna Point. Ett par befintliga och vakanta lokaler återstår att anpassa, sedan är hela fastigheten nyrenoverad och tekniskt uppgraderad i enlighet med dagens förväntningar på effektiva lokaler.

Fastigheten Skruven hade ca 50% vakans när en hyresgäst flyttade ut för några år sedan, nu är den fullt uthyrd. Vi arbetar nära våra högteknologiska hyresgäster Trimble, Megger, ALS och EK Power Solutions för att möta deras förändrade krav på lokalerna, uppgradera tekniska installationer och säkerställa driften av fastigheten.

Både Laboratoriet i Solna och Skruven i Danderyd är således fullt uthyrda. Totalt är 9,7% (9,3%) vakant i vårt fastighetsbestånd mest beroende på de ytor som renoveras i Solna Point samt att en hyresgäst gick i konkurs i Linaberg. Vi har bra efterfrågan på lager i Sjöboden, men där och i Linaberg finns lediga kontor. Vi arbetar fokuserat med uthyrningen genom etablerade kanaler som mäklare, Objektvision och mässan NyLokal. Med rekordhöga hyresnivåer och mycket låg vakans i centrala Stockholm ser vi stora möjligheter att erbjuda bra lägen utanför tullarna i våra fastigheter till de företag som väljer att flytta till mer prisvärda alternativ.

Stockholms Handelskammare rapporterade under årets sista kvartal de första signalerna på en vändande konjunktur. Fastighetsbranschen vänder sent i konjunkturcykeln med viss eftersläpning och även om vi inte sett detta ännu har bostadsutvecklarna i de dyrare segmenten uppmärksammat stort i fackpressen. Deras andel är liten i marknaden som helhet, men psykologiska faktorer kan ha stor påverkan i företags och konsumenters framtidstro och bankernas riskbedömningar. Med en turbulent omvärld får



vi se när och hur konjunkturen slår igenom på den kommersiella hyres- och fastighetsmarknaden och påverkar ränteutvecklingen. Under 2018 var fastighetsmarknaden dock fortsatt stark och vi hade en god värdetillväxt i portföljen med + 12% (11%).

Under 2018 har vi efter ett mångårigt och gott samarbete tackat av styrelseordförande Rolf Lydahl. Ordförandeklubban har tagits över av Olof Johansson, ledamot av styrelsen sedan 2016. Hans gedigna erfarenhet ger oss kontinuitet när han nu fortsätter arbetet med bolagets utveckling. Vi har även tackat av drifttekniker Daniel Bemvén som hittat nya utmaningar och hälsat John Waltersson välkommen i vårt

team strax före jul. VD Björn Andersson gick vid årets slut i pension och jag fick förtroendet att leda bolaget. Vi tackar Björn för de år han tillsammans med Rolf lett bolaget genom processen från ägarlett till ägarstyrt och för ett bra samarbete i samband med överlämnandet. Jag ser ödmjukt och med stor tillförsikt fram emot uppgiften att leda bolaget tillsammans med Olof, styrelsen och hela personalen in i nästa fas. Jag är övertygad om att vi med en långsiktig och tydlig strategi, kompetent ledning och personal samt goda relationer till våra ägare och hyresgäster står väl rustade för framtida utmaningar.

Marlene Åkerberg, VD



Laboratoriet 5, Solna
Foto: Erik Adamsson, Cushman&Wakefield

”FÖRVALTNINGEN UTGÅR FRÅN VÅR IDÉ OM KUNDFOKUS.”

”*En gång Atlasmuren, alltid
Atlasmuren*”

Atlasmuren äger och förvaltar fastigheter i norra Storstockholm. Målet är att expandera ägandet i attraktiva närförorter norr eller väster om Stockholm. Under en femårsperiod ska vi nå ca 100 000 kvm uthyrbar yta. Detta ställer krav på organisationen och våra medarbetare.

Vår vision är “En gång Atlasmuren, alltid Atlasmuren”, vilket innebär att verksamheten ska bedrivas så att den som en gång hyrt av Atlasmuren alltid helst vill hyra av Atlasmuren och den som varit annan intressent till företaget alltid kommer att vilja förbli en sådan intressent.

Våra grundstenar

- Hög nivå på kundservice
- God etik och moral i alla relationer
- Hög teknisk kompetens
- Ekologiskt hållbara lösningar

Med vår vision att den som hyrt av Atlasmuren alltid ska vilja hyra av oss i fortsättningen blir “kunden i

centrum” och kundnöjdhet ett av Atlasmurens viktigaste kärnvärden.

Vårt arbetssätt

- Smidigt och flexibelt
- Personligt bemötande och kundorientering
- Dialogform
- Långsiktigt

Kundorienteringen innebär för oss att medarbetarna är viktiga för bolaget. Engagerade, motiverade och ansvarskännande medarbetare som kan ge personlig service till hyresgästerna är en framgångsfaktor för oss. Vidare behåller vi också kunskapen om fastigheterna inom organisationen vilket bidrar till nöjda hyresgäster och kostnadseffektiv och tidsoptimerad förvaltning.

Tillsammans ger vi de bästa förutsättningarna för våra hyresgäster.



Laboratoriet 5, Solna
Foto: Erik Adamsson, Cushman&Wakefield

VÅRA FASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Yta m ² LOA	Hyresvärde kSEK	Marknadsvärde kSEK	Marknadsvärde kr/m ²
Skruven 1	Danderyd	20 262	34 829	490 000	24 183
Styckjunkaren 2	Solna	7 359	15 142	242 000	32 885
Laboratoriet 5	Solna	3 571	9 572	200 000	56 007
Linaberg 24	Stockholm	7 487	14 773	184 000	24 576
Sjöboden 1	Sollentuna	6 568	7 250	69 000	10 505
Totalt		45 247	81 566	1 185 000	26 190

Vid slutet av verksamhetsåret ägde och förvaltade vi fem fastigheter. Här följer en kort presentation av fastigheterna.



FASTIGHETEN LABORATORIET 5

Ingenting, Solna – Arvid Tydén's Allé 7

Laboratoriet 5 förvärvades av Skanska i maj 2018 och ligger i området Ingenting i expansiva Solna, mellan Hagastaden och Hagalund. Kommunikationsläget är gott med nära anslutning till E4 och E20, buss och Västra Skogens tunnelbanestation. På gångavstånd finns Solna Centrum med service och butiker, tunnelbana och tvärbana. År 2024 öppnar tunnelbanestationen i Hagalund på nya gula linjen mellan Odenplan och Arenastaden. Fastigheten kompletterar våra övriga fastigheter mycket bra och ligger nära vårt huvudkontor i Solna Point.

Byggnaden uppfördes av Skanska 2017 och omfattar 3.571 kvm. Ytan fördelas på fem plan varav fyra ovan mark; tre kontorsplan, entréplan med café och mötesrum samt källarvåning med lager, teknikutrymme och laboratorier. På fastigheten finns parkeringsplatser med laddstolpar för elbilar, uteplats på markplan och generösa balkonger på varje kontorsplan. Läkemedelsbolaget Roche hyr hela fastigheten på ett långt avtal. För att passa in i den byggnadsminnesmärkta närmiljön ritad av arkitekten Gunnar Asplund är byggnaden uppförd med gul tegelfasad, ytskikt och planlösning är öppen och flexibel och hela byggnaden har höga arkitektoniska kvalitéer. Fastigheten är miljöcertifierad i enlighet med LEED Gold.



LINABERG

ATLASMUREN

Markhällsgatan 17b-f
ATLASMUREN FÖRSTÄMMAN AB
ATLASMUREN AB
ATLASMUREN COMPANY/STYRELSEN AB
ATLASMUREN
ATLASMUREN & CO / FÖRSTÄMMAN
ATLASMUREN AB

37b-f
↓



FASTIGHETEN LINABERG 24

Bromma, Stockholm – Mariehällsvägen 37-39, Bällstaåtgatan 16-22

Fastigheten ligger på gränsen till Sundbyberg vid Bällstaån, endast en kort promenad från tvärbanans station Bällsta Bro. Pendeltåg, tunnelbana, restauranger och butiker finns några ytterligare steg bort. Vid fastigheten finns parkeringsmöjligheter och garage för våra hyresgäster.

Linberg var från början en industrifastighet. Svenska Diamantbergborrningsaktiebolaget flyttade in i de byggnader som fanns på fastigheten 1907. Verksamheten expanderade och fastigheten byggdes ut. Arkitekt var Dag Melin och byggmästare Olle Engkvist. 1960 köpte Atlas Copco verksamheten och under början av 1980-talet lämnade man området. Innan den senaste ombyggnaden till dagens inriktning inrymde fastigheten ett antal olika verksamheter såsom Postens pakethantering, skivbolag och mekaniska verkstäder. Idag är det mestadels kontorsverksamhet i lokalerna och bland hyresgästerna finns kända varumärken som till exempel Silva, Nespresso, Bergans och Celsius.



FASTIGHETEN SJÖBODEN 1

Sjöberg, Sollentuna – Orrvägen 26-28

Fastigheten är uppförd i två plan med lokaler för kontor på övre plan och produktion och lager på markplan.

Den har ett utmärkt skyltläge vid Danderydsvägen. Parkeringsplatser finns i direkt anslutning till fastigheten. Fastigheten ligger i Sjöberg, mitt emellan E18 och E4. Det är gångavstånd till Edsviken och strövområden i skogen söder om Rösjön. Det finns bussförbindelse till T-banan i Mörby Centrum och till pendeltåget vid Sollentuna Centrum.

Fastigheten inrymmer idag olika verksamheter såsom till exempel skylt företag, flyttverksamhet och entreprenörsverksamheter. Här finns även ett mindre kontorshotell med ca 12 uthyrningsrum.



FASTIGHETEN SKRUVEN 1

Mörby, Danderyd – Rinkebyvägen 17-19

Skruvan är en utpräglad industri- och kontorsfastighet anpassad för högteknologiska företag. Fastigheten har utvecklats under 40 år och består idag av fem byggnader som alla är anpassade efter hyresgästernas specifika behov. Vår förvaltning är nära hyresgästernas verksamhet vilket ställer stora krav på oss som fastighetsägare när vi ska underhålla byggnaderna.

Närheten till Mörby Centrum och E18-stråket innebär ett fantastiskt skyltläge med bra tillgänglighet. Hyresgästerna kan välja mellan garage och markparkering.

Våra hyresgäster är Trimble AB, Megger Sweden AB, ALS Scandinavia och EK Power Solutions AB. Flera av dem är världsledande inom sitt område.



SOLNA  POINT ARMÉGAT



FASTIGHETEN STYCKJUNKAREN 2 – SOLNA POINT

Huvudsta, Solna – Armégatan 40

Fastigheten förvärvades hösten 2014 från Vasakronan och passade bra in Atlasmurens strategi.

Ambitionen var att utveckla fastigheten till en modern, effektiv och attraktiv kontorsfastighet med förbättrat driftnetto inom en femårsperiod. Projektet påbörjades tidigare än planerat när hälften av kontoren blev vakanta i januari 2016. En förstudie visade vilka möjligheter som fanns och olika verksamhetsinriktningar studerades, till exempel hotell och äldreomsorg. Slutsatsen var att kontor var långsiktigt mest lönsamt.

Miljö- och hållbarhetsperspektivet blir allt viktigare och efter utvärdering beslutades att miljöcertifiera fastigheten enligt Breeam. Detta styrde både projektering och nya hyresavtal. En viktig konsekvens blev att hela fastigheten fick bergvärme och frikyla 2017 vilket sänker förbrukning och kostnader. Även laddstolpar för el-bilar installerades.

Nya hyresgäster som flyttar in ställer högre krav på kvalitet och service, och vissa befintliga hyresgäster väljer att flytta. Ombyggnaden var omfattande, genomgripande och tidvis prövande och ställde stora krav på projekt och planering. Det mest rationella är att bygga om utan hyresgäster men detta var inte möjligt. Befintliga hyresgäster visade stort tålamod. Projektet påbörjades i en stark högkonjunktur vilket innebar leveransproblem och högre kostnader.

Fastigheten uppfördes 1988 och det mesta av planlösning och installationer härrörde från byggnadsåret. Byggnadens stjärnform ger effektiva våningsplan med flexibel planlösning och generösa ljusinsläpp. Invändigt revs allt till stomrent, installationer byttes ut och ny planlösning skapades.

Följande åtgärder har utförts:

- Nytt glasat vindfång
- Ny representativ kontorsentré med dubbel våningshöjd, konferensrum och potentiell reception
- Ny energicentral med bergvärme
- Ombyggda hissar och nya dörrar i trapphuset
- Ny ventilation med högre kapacitet möjliggör förtätning
- Nya radiatorer ersatte värm� tilluft
- Håltagning för nya fönsterpartier på plan 8
- Kontorsyta ersatte hörsal och konferensvåning på plan 8
- Ny och utökad kyla
- Ny energieffektiv LED-belysning
- Hyresgäst Anpassning med ”Solna Point standard” till nya hyresgäster

Från slutet av 2017 flyttade successivt de nya hyresgästerna BUP, Svenskt Butikskött, L&T FM, L&T Service och Ria Financial in i nyrenoverade lokaler. I september 2018 flyttade Atlasmuren tillbaka efter att under ombyggnaden evakuerats till Skruven.

De sista vakanta kontoren, 2.500 kvm, hyresgäst-anpassas i enlighet med Solna Point standard i takt med att de hyrs ut. Miljöcertifiering i enlighet med BREEAM är i sitt slutskede.

VÅR ORGANISATION

En organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande. Det kan gälla fastighetsaffärer, att lösa problem eller skapa nya möjligheter för en hyresgäst.



I bild från vänster:

- Peter Kettner, Förvaltningschef
- Inga Hillgren, Uthyrning
- William Nyblin, Driftansvarig
- Eva Hoverberg, Assistent
- Marlene Åkerberg, Vd
- Britt-Inger Johansson, Ekonomichef
- John Waltersson Teknik/Skötsel
- Rickard Silversjö, Teknik/Skötsel





VÅR STYRELSE

Bolagsstyrning

Styrelsens sammansättning syftar till att aktivt stödja ledningen i dess utveckling av Atlasmuren. Styrelsen arbetar utifrån fastställt ägardirektiv och årliga ägarmöten.

Under 2018 sammanträdde styrelsen sju gånger. Ärenden som styrelsen har behandlat är bland annat ombyggnaden av fastigheten Styckjunkaren 2 samt indikativa förvärvsbud på fastigheter som till exempel Laboratoriet 5, Solna, som förvärvades under året.

Vid varje styrelsemöte lämnar VD en skriftlig rapport från förvaltningen. Vidare behandlas bl.a. ekonomiskt resultat, finansiering och likviditet, risker, pågående projekt, förändringar i hyreskontrakt och vakanser, personalförändringar, dåliga betalare samt utvecklingen av fastighetsmarknaden inklusive eventuella förvärvsobjekt.

Under året har styrelsen genomfört två strategidagar samt haft möte med ägarna vid två tillfällen. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets VD och ekonomichef, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

I bild från vänster:

Olof Johansson, född 1960, invald 2016
Ordförande. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i NP3 Fastighets AB, Vitartes AB, Sveanor Fastigheter AB, STOS Fastigheter AB, Veidekke Kommersiellt AB och Sunt Boende i Sverige AB samt egna bolag inom Pathos-koncernen. Ägare av Pathos Holding AB och Pathos Invest AB samt delägare i Sveanor Fastigheter AB och STOS Fastigheter AB.

Maria Wale Lindvall, född 1967
Ägare Atlasmuren.

Carl Wale, född 1968
Ägare Atlasmuren. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot Slängsboda Gård AB, Mellingeholms Flygplats. Ensam ägare av Carl Wale Fastighets AB, Alcedo AB samt Roslagens Hangar AB.

Richard Wahlund, född 1957, invald 2012
Professor vid Handelshögskolan i Stockholm. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Folkuniversitetsgruppen Öst, ledamot i Marknadstekniskt Centrum (MTC), suppleant i Jacob Wallenbergs Stiftelse samt ledamot i Inga och Sixten Holmquists stipendiestiftelse.



Foto: Erik Adamsson, Cushman&Wakefield

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Atlasmuren Fastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Koncernens och moderbolagets verksamhet har under året bestått i att äga och förvalta fastigheter.

Koncernredovisningen omfattar Atlasmuren Fastigheter AB och de helägda dotterbolagen Atlasmuren Fastighetsteknik AB, Atlasmuren Sjöboden AB, Atlasmuren Linaberg AB, Atlasmuren Styckjunkaren AB, Atlasmuren Laboratoriet AB, Atlasmuren Skruven AB samt delägda Fastigheten Skruven KB.

Den tekniska och kamerala förvaltningen av fastigheterna har ombesörjts av Atlasmuren Fastigheter AB med egen personal. Verksamheten är organiserad för att på bästa sätt möta våra hyresgästers behov så att de kan bedriva sin verksamhet så effektivt som möjligt i våra lokaler. Det ställer stora krav på vår personal gällande kompetens, lyhördhet och professionellt bemötande i alla situationer.

HISTORIK

Atlasmuren Fastigheter AB är moderbolaget i det familjeägda fastighetsbestånd som har sitt ursprung i AB Byggplanering Ragnar Wale & Co. Idag är ägandet fördelat på sju personer från två familjegenar.

Koncernen tillämpar sedan 2013 International Financial Reporting Standards (IFRS).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Atlasmuren har förvärvat fastigheten Laboratoriet 5 i Solna. Tillträde skedde i maj 2018. Kontorsfastigheten, som är på 3.571 kvm i fem plan, varav fyra ovan mark, är ett mycket bra komplement till vår portfölj. Med ett bra läge vid E4/E20, buss och tunnelbana nära vårt huvudkontor i Solna Point kan vi bedriva en effektiv förvaltning. Läget förbättras 2024 när Hagalunds nya tunnelbanestation öppnar, vilket sammanfaller väl med hyresavtalets nästa omförhandling. Byggnaden uppfördes 2017 av Skanska och är miljöcertifierad enligt LEED Gold. Läkemedelsföretaget Roche hyr hela fastigheten på ett långt avtal och genererar ett stabilt kassaflöde över tid.

Fokus har under året legat på uthyrning och hyresgästanpassningar, främst i Solna Point och Skruven. Under året har Skruven blivit fullt uthyrd då befintliga hyresgäster expanderat. I Solna Point har de nya hyresgästerna Svenskt Butikskött och RIA Financial Services flyttat in, liksom Atlasmuren som flyttade tillbaka efter att ha evakuerats till Skruven under ombyggnaden. Nu återstår 2.500 kvm i Solna Point att hyra ut och hyresgäst-anpassa till moderna och effektiva kontor.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens hyresintäkter för 2018 uppgick till 66 250 (61 737) kSEK, en ökning med 7,3 % sedan förra året. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 88,5 (84,0) %. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till -6 613 (-18 273) kSEK. Avskrivningen var 195 (163) kSEK. Förvaltningsresultatet uppgick till 79 521 (50 624) kSEK. Totalavkastningen uppgick till 9,8 (6,0) % på marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad 2018-12-31

Fastighet	Full hyra	Lämnade rabatter	Vakanser	Nuvarande hyresnivå	Lämnade rabatter %	Vakanser %	Uthyrningsgrad %
Skruben 1	34 829	-737	0	34 092	2,1	0,0	97,9
Styckjunkaren 2	15 142	-640	-4 048	10 455	4,2	26,7	69,0
Linaberg 24	14 773	-444	-998	13 332	3,0	6,8	90,2
Laboratoriet 5	9 572	0	0	9 572	0,0	0,0	100,0
Sjöboden 1	7 250	0	-2 524	4 727	0,0	34,8	65,2
Totalt	81 566	-1 820	-7 569	72 177	2,2	9,3	88,5

Ekonomisk uthyrningsgrad 2017-12-31

Fastighet	Full hyra	Lämnade rabatter	Vakanser	Nuvarande hyresnivå	Lämnade rabatter %	Vakanser %	Uthyrningsgrad %
Skruben 1	33 528	-809	-978	31 742	2,4	2,9	94,7
Styckjunkaren 2	15 175	-1 424	-5 096	8 654	10,8	23,6	96,9
Linaberg 24	13 143	-412	0	12 731	3,1	0,0	57,0
Sjöboden 1	7 110	-40	-2 275	4 795	0,6	32,0	67,4
Totalt	68 956	-2 685	-8 349	57 922	4,0	12,1	84,0

VÄRDERING

Sammanlagda marknadsvärdet på fastigheterna per 2018-12-31 uppgick till 1 185 000 (878 000) kSEK (efter förvärv av en fastighet under året), vilket motsvarar 26,2 (20,8) kSEK/kvm. Värdet på identiskt bestånd har stigit med 12% jämfört med föregående år. Värderingarna har utförts av Cushman & Wakefield AB. För ytterligare information avseende antaganden och värderingsprinciper hänvisas till not 4.3-5.

ORGANISATIONEN

Atlasmurens fastighetsförvaltning och uthyrning sker i egen regi. För våra hyresgäster har vi två fastighetstekniker som har den dagliga kontakten. Antalet anställda i koncernen var vid årsskiftet tio personer varav fyra kvinnor och sex män.

LIKVIDITET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Det egna kapitalet uppgick till 625 081 (571 543) kSEK vid årets slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till -12 930 (-19 899) kSEK. Utdelning har lämnats med 13 030 (13 055) kSEK. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 214 230 (29 238) kSEK. Likvida medel uppgick per 31 december till 6 665 (20 210) kSEK. Skuld till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 445 377 (228 577) kSEK.

FINANSIERING

Per 1 januari 2019 hade koncernens hypotekslån följande sammansättning:

Räntebindning	Lånebelopp (kSEK)	Andel av totala lån (%)	Räntesats (%)
Rörligt	140 230	31	0,88
2019	66 000	15	2,60
2020	30 000	7	2,06
2021	41 687	9	1,88
2022	50 160	11	1,48
2023	117 300	26	1,88
Totalt	445 377	100	1,64

HYRESAVTALEN

Hyresavtalen har följande förfallostruktur:

Löptid	2018-12-31			2017-12-31		
	Antal kontrakt	Årshyra kSEK	Andel av hyra %	Antal kontrakt	Årshyra kSEK	Andel av hyra %
2018	0	0	0	31	7 351	11
2019	23	3 398	4	15	5 512	8
2020	8	3 280	4	9	6 111	9
2021	17	8 019	11	7	3 253	5
2022	8	3 399	4	3	1 774	3
2023	11	17 829	23	7	14 429	22
2024	2	2 046	3	1	1 987	3
2025	5	25 129	33	4	23 378	35
2026	1	9 769	13	0	0	0
2027	1	3 229	4	0	3 142	5
Summa	76	76 099	100	78	66 936	100

Avtalade framtida hyresintäkter, kSEK	2018-12-31	2017-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	73 116	60 469
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	258 652	201 714
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	94 446	103 945
Summa	426 214	366 128

NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter, kSEK	66 881	62 699	66 541	67 576	54 830
Rörelseresultat, kSEK	-6 808	-18 436	26 601	18 078	22 353
Resultat efter skatt, kSEK	66 569	61 106	82 129	48 789	64 406
Balansomslutning, kSEK	1 217 467	922 100	969 327	877 825	804 982
Kassa och bank, kSEK	6 665	20 210	33 257	24 492	27 829
Marknadsvärde, fastigheter, kSEK	1 185 000	878 000	930 000	850 700	772 500
Värdepappersförvaltning, kSEK	0	0	0	0	0
Eget kapital, kSEK	625 081	571 543	523 492	453 863	418 058
Räntebärande skulder, kSEK	445 377	228 577	304 119	305 118	276 198
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, kSEK	-12 930	-19 899	18 825	10 925	13 989
Antal aktier i genomsnitt, st	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Resultat per aktie, SEK	666	611	821	488	644
Utdelning per aktie, SEK	120	120	120	125	125
EK per genomsnittligt antal aktier, SEK	6 251	5 715	5 235	4 539	4 181
Rörelsemarginal, %	-10,2	-29,4	40,3	26,8	40,8
Avkastning på totalt kapital, %	9,8	6,0	12,4	8,8	9,1
Avkastning på eget kapital, %	11,9	7,9	18,1	11,9	15,1
Kassalikviditet, %	61	136	135	114	122
Soliditet, %	51,3	62,0	54,0	51,7	51,9
Belåningsgrad, %	37,0	24,0	29,0	33,0	32,2
Investeringar, kSEK	214 732	29 238	495	28 383	129 996
Medelantal anställda, st	10	10	10	10	10

NYCKELTALSDEFINITIONER

Tillväxt	Ökning av rörelsens intäkter dividerad med föregående års rörelseintäkter.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med rörelsens intäkter.
Avkastning på totalt kapital	Rörelseresultat efter avskrivningar + värdeförändringar på fastigheterna i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid årets ingång.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader inkl värdeförändringar på fastigheterna med avdrag för betald skatt i förhållande till redovisat eget kapital plus obeskattade reserver vid årets ingång.
Soliditet	Justerat eget kapital dividerat med summa tillgångar.
Investeringar	Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar.
Medelantal anställda	Betalda närvarotimmar under året dividerat med företagets normala årsarbetstid.
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar (inkl. varulager, exkl. outnyttjad checkkredit) dividerat med kortfristiga skulder.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder, netto efter avdrag för koncerninterna fodringar, minskat med likvida medel, i procent av summan av fastigheternas verkliga värde enligt värdering.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst (SEK) Moderbolaget	
Till årsstämman förfogande står balanserad vinst (SEK)	178 055 739
Årets resultat	7 928 384
	185 984 123
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas	12 000 000
i ny räkning överföres	173 984 123
	185 984 123

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, eget kapitalrapporter samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (kSEK) där ej annat anges.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Nettoomsättning	66 250	61 737
Övriga rörelseintäkter	631	962
Övriga externa kostnader	-60 583	-69 085
Personalkostnader	-12 912	-11 888
Avskrivningar	-195	-163
Rörelseresultat	-6 808	-18 436
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	17 533
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	92 765	56 959
Finansiella intäkter	18	13
Finansiella kostnader	-6 454	-5 445
Resultat före skatt	79 521	50 624
Skatter	-12 952	10 482
ÅRETS RESULTAT	66 569	61 106
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	66 569	61 106
Summa årets resultat	66 569	61 106
Resultat per aktie och aktiedata:		
Resultat per aktie, SEK	666	611
Föreslagen utdelning per aktie, SEK	120	120
Totalt antal utestående aktier; st	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier, st	100 000	100 000
Eget kapital per aktie, SEK	6 251	5 715

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (kSEK)

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 185 000	878 000
Materiella anläggningstillgångar	222	422
Uppskjutna skattefordringar	7 982	0
Andra långfristiga fordringar	120	120
Summa anläggningstillgångar	1 193 324	878 542
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar och andra fordringar	842	1 701
Övriga fordringar	16 636	21 647
Likvida medel	6 665	20 210
Summa omsättningstillgångar	24 143	43 558
SUMMA TILLGÅNGAR	1 217 467	922 100

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital Moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	10 000	10 000
Reserver	20	20
Balanserat resultat inklusive årets resultat	615 061	561 523
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	625 081	571 543
Summa eget kapital	625 081	571 543
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	441 777	227 577
Uppskjutna skatteskulder	111 228	90 819
Pensionsförpliktelser	120	120
Summa långfristiga skulder	553 125	318 516
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder och andra skulder	39 261	32 042
Summa kortfristiga skulder	39 261	32 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 217 467	922 100

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (kSEK)

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2017	10 000	0	20	513 472	523 492
Årets resultat				61 106	61 106
Summa totalresultat	0	0	0	61 106	61 106
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning	0	0	0	-13 055	-13 055
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-13 055	-13 055
Utgående eget kapital per 31 december 2017	10 000	0	20	561 523	571 543

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2018	10 000	0	20	561 523	571 543
Årets resultat				66 569	66 569
Summa totalresultat	0	0	0	66 569	66 569
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning	0	0	0	-13 030	-13 030
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-13 030	-13 030
Utgående eget kapital per 31 december 2017	10 000	0	20	615 061	625 081

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)

	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	79 521	50 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
- Avskrivningar och nedskrivningar	195	163
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	- 92 765	-56 959
	-13 049	-6 173
Betald inkomstskatt	119	-13 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 930	-19 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	5 870	-16 782
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	7 076	3 470
Summa förändring i rörelsekapitalet	12 946	-13 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16	-33 211
Investeringsverksamheten		
Förvarv av dotterbolag	-78 798	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-135 934	-29 238
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	138 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-214 732	108 762
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	216 400	0
Amorteringar	-2 200	-75 542
Utbetald utdelning	-13 030	-13 055
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	201 170	-88 597
ÅRETS KASSAFLÖDE	-13 545	-13 047
Likvida medel vid årets början	20 210	33 257
Likvida medel vid årets slut	6 665	20 210

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 12 april 2019



Olof Johansson
Ordförande




Richard Wahlund
Styrelseledamot



Maria Wale Lindvall
Styrelseledamot

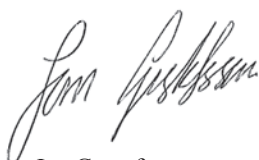


Carl Wale
Styrelseledamot



Marlene Åkerberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2019.



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



