



ATLASMUREN

2019

INNEHÅLL

VD har ordet	2
Vår idé	5
Våra fastigheter	7
Vår organisation	12
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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	73 992	66 881	62 699	66 541	67 576
Res. efter finansiella poster	103 174	79 521	50 624	99 470	62 943
Balansomslutning	1 292 432	1 217 467	922 100	969 327	877 825
Justerat eget kapital	704 523	625 082	571 543	523 492	453 863
Avkastning på totalt kapital, %	9,3	9,8	6,0	12,4	8,8
Avkastning på eget kapital, %	13,9	11,9	7,9	18,1	11,9
Soliditet, %	54,5	51,3	62,0	54,0	51,7
Belåningsgrad, %	35,0	37,0	24,0	29,0	33,0
Resultat efter skatt	92 714	66 569	61 106	82 129	48 789
Yta m ² LOA	45 068	45 247	42 132	54 048	54 048
Marknadsvärde, fastigheter	1 263 000	1 185 000	878 000	930 000	850 700
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,6	88,4	86,5	84,1	89,8
Medelantal anställda, st	10	10	10	10	10

VD HAR ORDET



” Våra ljusa och prisvärda lokaler i närförort är ett attraktivt alternativ när kriterierna för lokalsökande ändras ”

När detta skrivs är vi mitt i Coronapandemin och ser hur hela världen drabbas. Långtgående politiska och ekonomiska åtgärder vidtas för att möta den ekonomiska kris som efter många år av god tillväxt slår mot världsekonomin, företag och individer. Det har vänt fort och på ett sätt som ingen kunde förutse för bara ett par veckor sedan och det är svårt att förutsäga de långsiktiga konsekvenserna. Vi får alla anpassa oss till en ny verklighet. Det finns en tid före och efter Coronakrisen.

Atlasmurens verksamhet 2019 representerar tiden före Corona. Vi har fortsatt vårt långsiktiga arbete med hyresgäster, personal, leverantörer och fastigheter. I den dagliga förvaltningen har planerade åtgärder blandats med oförutsedda och plötsliga händelser som vi löst tillsammans. När hyresgästerna trivs skapar vi mervärde för dem och deras verksamhet.

Laboratoriet i Solna och Skruven i Danderyd är fullt uthyrd. Total ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 87,6 (88,4) %. Vakanserna utgörs till största del av projektytor i Solna Point samt naturlig omflyttning i portföljen. Nyuthyrningen görs i gott samarbete med erfarna och professionella mäklare, Objektvision och mässan NyLokal. Under våren 2019 flyttade RIA in i ljusa, ombyggda lokaler i Solna Point och även i Sjöboden och Linaberg anpassades lokaler till nya hyresgäster. Planerat underhåll fokuserades på takarbeten i Danderyd. Det fortsätter etappvis och innefattar även ventilationsarbeten.

Resultatet av den löpande verksamheten utvecklades mycket positivt och stod för 32,3 (-6,6) Mkr av förvaltningsresultatet på 103,2 (79,5) Mkr. Värde tillväxten bidrog med 78 Mkr och uppgick till 7 (12) % för identiskt bestånd på en fastighetsmarknad som 2019 fortfarande präglades av en stark efterfrågan på både

hyres- och transaktionsmarknaden. Historiskt höga hyror och låg vakans i centrala Stockholm gjorde våra prisvärda lokaler i närförort attraktiva.

Konkurrensen om objekten var fortsatt stor på marknaden, vi söker nya objekt och möjligheter i befintliga fastigheter för att utöka portföljen. Ett stort antal projekt färdigställs i våra fastigheters närområden och påverkar bebyggelsens densitet och infrastrukturella flöden. Resande, hur och var vi arbetar, förändras vilket accentuerats under Coronakrisen.

Med hållbarhet i fokus ser vi människans påverkan på miljön i ett nytt ljus. Effekten av att Kinas och Italiens mest förorenade industriregioner sattes i karantän syntes ända från rymden. I Sverige kan 37% av total energiförbrukning hänföras till bygg- och fastighetssektorn. Vi kan göra stor skillnad genom energieffektivisering, ny teknik, ökad återvinning och hitta lösningar när elkapaciteten inte räcker till. Det finns en stor potential och en spännande utveckling om alla tänker i nya banor.

Digitaliseringen slår igenom i alla verksamheter. Vi följer utvecklingen och tar till oss nya verktyg, exempelvis distansarbete, digitala möten och e-fakturerering. I det dagliga pendlandet i Coronakrisens spår blir vi alla medvetna om hur mycket distansarbete som arbetsform slagit igenom. Ur denna svåra situation kan vi gå mot ett effektivare resursutnyttjande.

Redan innan Coronautbrottet hade vi under en tid sett de första tecknen på lågkonjunktur. Våra fastigheter med kontors-, lager- och produktionslokaler är inte exponerade mot de branscher som direkt drabbades av virusets konsekvenser, ex hotell och resebranschen. Däremot slungades världsekonomin i ett slag



in i den lågkonjunktur som de flesta väntat på länge vilket påverkar alla. Istället för en mjuk nedkylning av ekonomin blev uppvaknandet abrupt i mars 2020.

Vår verksamhet är i grunden långsiktig och stabil men inte helt immun mot dessa konsekvenser. Vi är väl rustade och avvaktar utvecklingen för att se hur regeringens stimulansåtgärder slår igenom. Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi för att hitta lösningar i stunden och långsiktigt. Flera branscher påverkas inte alls; IT, digitala medier, vård, läkemedel och livsmedel ser t o m en ökad efterfrågan. Det kommer se olika ut. Psykologiska effekter minskar investeringsviljan och ökar riskaversionen i närtid

men även återhämtningen kan gå snabbare än vi tror. Många företag i Stockholms innerstad kommer att behöva se över sina lokalkostnader när anställda ändrar preferenser gällande resande och synen på den egna arbetsplatsen. Våra ljusa, moderna och prisvärda lokaler i närförort med goda kommunikationer och parkeringsmöjligheter är ett attraktivt alternativ när kriterierna för lokalsökande ändras.

Husen står kvar och verkligheten som vi känner den återgår till det normala men på många sätt blir det aldrig mer sig likt.

Marlene Åkerberg, VD Atlasmuren Fastigheter AB



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

”FÖRVALTNINGEN UTGÅR FRÅN VÅR IDÉ OM KUNDFOKUS.”

”*En gång Atlasmuren, alltid
Atlasmuren*”

Atlasmuren ska förvärva, äga, förvalta, utveckla och vid behov avyttra kommersiella kontors- och industrifastigheter belägna i Storstockholm. Det långsiktiga målet är att expandera ägandet i attraktiva närförorter norr eller väster om Stockholm till 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. Vi eftersträvar stark lokal närvaro och effektiva förvaltningsenheter.

Tillsammans ger vi de bästa förutsättningarna för våra hyresgäster.



ATLASMUREN

En liten och
personligare värld.

SOLNA POINT SOLNA

LEDIGT

LABORATORIET SOLNA

SKRUVEN DANDERYD

SJOBODEN SOLLENTUNA

LEDIGT

LINABERG BRÖMMA

LEDIGT

VÅRA FASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Yta m ² LOA	Hyresvärde kSEK	Marknadsvärde kSEK	Marknadsvärde kr/m ²
Skruven 1	Danderyd	20 262	36 805	515 000	25 417
Styckjunkaren 2	Solna	7 362	16 261	260 000	35 316
Laboratoriet 5	Solna	3 571	9 967	211 000	59 087
Linaberg 24	Stockholm	7 521	14 541	203 000	26 991
Sjöboden 1	Sollentuna	6 352	7 651	74 000	11 650
Totalt		45 068	85 224	1 263 000	28 024

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



FASTIGHETEN LABORATORIET 5

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. Kommunikationerna blir ännu bättre om några år när tunnelbanestationen i Södra Hagalund och nya pendeltågsstationen i Huvudsta färdigställs. 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, teknikytor 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.

LINABERU





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.

Linaberg 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 men i 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 lockas trendiga varumärken till den klassiska industriarkitekturen i tegel med stora fönster, högt i tak och en alldeles speciell charm.



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 som till exempel skyltföretag, flyttverksamhet och entreprenörsverksamheter. Här finns även ett mindre kontorshotell med ca 12 uthyrningsrum.



FASTIGHETEN SKRUVEN 1

Mörby, Danderyd – Rinkebyvägen 17-19

Skruven är en utpräglad industri- och kontorsfastighet anpassad för högteknologiska företag. Fastigheten har byggts och utvecklats av oss under 40 år och består av fem byggnader anpassade till våra hyresgästers behov. Deras verksamhet ställer stora krav på oss som fastighetsägare och vi arbetar i nära dialog med dem.

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.





FASTIGHETEN STYCKJUNKAREN 2 – SOLNA POINT

Huvudsta, Solna – Armégatan 40

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

2016 inleddes ett omfattande ombyggnadsprojekt för att bygga om hela fastigheten så den motsvarar moderna krav på framtidens kontorsmiljö avseende allt från entré, installationer, energioptimering till hyresgäst Anpassning i respektive lokal. Arbetet har genomförts i etapper med den mest intensiva fasen åren 2017-2019.

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.

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 värmde 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:

- Britt-Inger Johansson, Ekonomichef
- Marlene Åkerberg, Vd



Vår organisation i bild från vänster:

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





VÅR STYRELSE

Bolagsstyrning

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

Under 2019 sammanträdde styrelsen sju gånger.

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.



Olof Johansson, född 1960, invald 2016

Ordförande. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i STOS Fastigheter, Sveanor Fastigheter AB, Scandinavian Life Science AB, Scandinavian Life Science 2 AB, Vitartes Intea Holding AB, Veidekke Kommersiellt AB och Sunt Boende i Sverige AB samt i ett flertal dotterbolag till dessa bolag. Vidare är Olof styrelseledamot och verksam i ett flertal egna bolag inom Pathos-koncernen. Ägare av Pathos Holding AB och Pathos Invest AB samt delägare i Sveanor Fastigheter AB och STOS Fastigheter AB.



Richard Wahlund, född 1957, invald 2012

Professor vid Handelshögskolan i Stockholm. Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Folkuniversitetsgruppen Öst, vice ordförande i Dugga AB, vice ordförande i Marknadstekniskt Centrum (MTC) och suppleant i Jacob Wallenbergs Stiftelse. Ägare av MAIN AB.



Maria Wale Lindvall, född 1967

Ägarrepresentant.



Carl Wale, född 1968

Ägarrepresentant. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot Slängsboda Gård AB och Mellingeholms Flygplats. Ägare av Carl Wale Fastighets AB, Alcedo AB samt Roslagens Hangar AB.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Atlasmuren Fastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

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

Atlasmuren Fastigheter AB är moderbolaget som har sitt ursprung i AB Byggplanering Ragnar Wale & Co. Idag ägs bolaget av familjen Wale fördelat på sju privatpersoner från två familjegrenar.

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

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Verksamheten har bedrivits med oförändrad personalstyrka. Fokus har under året legat på den dagliga förvaltningen och kontakten med våra hyresgäster, uthyrning och hyresgästanpassning i samband med normal omflyttning, främst i Solna Point och Linaberg. I den nu fullt uthyrda fastigheten Skruven har tyngdpunkten av planerade underhållsåtgärder bl a legat på en större takomläggning under sommaren.

Fastighetsmarknaden bevakas för att expandera portföljen, men inga förvärv skedde under räkenskapsåret pga hård konkurrens om objekten.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens hyresintäkter för 2019 uppgick till 73 310 (66 250) kSEK, en ökning med 10,7 % sedan förra året. Den ekonomiska uthyrningsgraden minskade till 87,6 (88,4) %. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 32 323 (-6 613) kSEK. Avskrivningen var 99 (195) kSEK. Förvaltningsresultatet uppgick till 103 174 (79 521) kSEK. Totalavkastningen uppgick till 9,3 (9,8) % på marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad 2019-12-31

Fastighet	Full hyra	Lämnade rabatter	Vakanser	Nuvarande hyresnivå	Lämnade rabatter %	Vakanser %	Uthyrningsgrad %
Skruven 1	36 805	-919	-599	35 287	2,5	1,6	95,9
Styckjunkaren 2	16 261	-874	-4 217	11 169	5,4	25,9	68,7
Linaberg 24	14 541	-557	-1 700	12 284	3,8	11,7	84,5
Laboratoriet 5	9 967	0	0	9 967	0,0	0,0	100,0
Sjöboden 1	7 651	0	-1 696	5 955	0,0	22,2	77,8
Totalt	85 224	-2 350	-8 212	74 662	2,8	9,6	87,6

Ekonomisk uthyrningsgrad 2018-12-31

Fastighet	Full hyra	Lämnade rabatter	Vakanser	Nuvarande hyresnivå	Lämnade rabatter %	Vakanser %	Uthyrningsgrad %
Skruven 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

VÄRDERING

Sammanlagda marknadsvärdet på fastigheterna per 2019-12-31 uppgick till 1 263 000 (1 185 000) kSEK vilket motsvarar 28,0 (26,2) kSEK/kvm. Värdet på identiskt bestånd har stigit med 6,6% 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 fastighets-tekniker som har den dagliga kontakten. Antalet anställda i koncernen var vid årsskiftet tio personer varav fem kvinnor och fem män.

LIKVIDITET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Det egna kapitalet uppgick till 704 523 (625 082) kSEK vid årets slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 25 863 (-12 930) kSEK. Utdelning har lämnats med 13 272 (13 030) kSEK. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0 (214 732) kSEK. Likvida medel uppgick per 31 december till 5 107 (6 665) kSEK. Skuld till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 441 777 (445 377) kSEK, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) på 35%.

FINANSIERING

Per 1 januari 2020 hade koncernens hypotekslån följande sammansättning:

Räntebindning	Lånebelopp (kSEK)	Andel av totala lån (%)	Räntesats (%)
Rörligt	140 230	32	1,27
2020	30 000	7	2,06
2021	41 687	9	1,88
2022	116 160	26	1,18
2023	113 700	26	1,88
Totalt	441 777	100	1,51

HYRESAVTALEN

Hyresavtalen har följande förfallostruktur:

Löptid	2019-12-31			2018-12-31		
	Antal kontrakt	Årshyra kSEK	Andel av hyra %	Antal kontrakt	Årshyra kSEK	Andel av hyra %
2019	0	0	0	23	3 398	5
2020	19	2 588	3	8	3 280	4
2021	19	8 108	10	17	8 019	11
2022	18	8 039	10	8	3 399	4
2023	13	18 696	24	11	17 829	23
2024	2	2 087	3	2	2 046	3
2025	5	25 749	32	5	25 129	33
2026	1	10 110	13	1	9 769	13
2027	2	3 669	5	1	3 229	4
Summa	79	79 046	100	76	76 099	100

Avtalade framtida hyresintäkter, kSEK	2019-12-31	2018-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	77 528	73 116
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	245 351	258 652
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	56 975	94 446
Summa	379 855	426 214

NYCKELTAL

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter, kSEK	73 992	66 881	62 699	66 541	67 576
Rörelseresultat, kSEK	32 225	-6 808	-18 436	26 601	18 078
Resultat efter skatt, kSEK	92 714	66 569	61 106	82 129	48 789
Balansomslutning, kSEK	1 292 432	1 217 467	922 100	969 327	877 825
Kassa och bank, kSEK	5 107	6 665	20 210	33 257	24 492
Marknadsvärde, fastigheter, kSEK	1 263 000	1 185 000	878 000	930 000	850 700
Eget kapital, kSEK	704 523	625 082	571 543	523 492	453 863
Räntebärande skulder, kSEK	441 777	445 377	228 577	304 119	305 118
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, kSEK	25 863	-12 930	-19 899	18 825	10 925
Antal aktier i genomsnitt, st	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Resultat per aktie, SEK	927	666	611	821	488
Utdelning per aktie, SEK	120	120	120	120	125
EK per genomsnittligt antal aktier, SEK	7 045	6 251	5 715	5 235	4 539
Rörelsemarginal, %	43,6	-10,2	-29,4	40,0	26,8
Avkastning på totalt kapital, %	9,3	9,8	6,0	12,4	8,8
Avkastning på eget kapital, %	13,9	11,9	7,9	18,1	11,9
Kassalikviditet, %	74	61	136	135	114
Soliditet, %	54,5	51,3	62,0	54,0	51,7
Belåningsgrad, %	35,0	37,0	24,0	29,0	33,0
Investeringar, kSEK	0	214 732	29 238	495	28 383
Medelantal anställda, st	10	10	10	10	10

NYCKELTALSDEFINITIONER

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)	173 984 123
Årets resultat	6 877 204
	180 861 327
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas	12 000 000
i ny räkning överföres	168 861 327
	180 861 327

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)

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Nettoomsättning	73 310	66 250
Övriga rörelseintäkter	682	631
Övriga externa kostnader	-26 790	-60 583
Personalkostnader	-14 878	-12 912
Avskrivningar	-99	-195
Rörelseresultat	32 225	-6 808
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	78 000	92 765
Finansiella intäkter	714	18
Finansiella kostnader	-7 765	-6 454
Resultat före skatt	103 174	79 521
Skatter	-10 460	-12 952
ÅRETS RESULTAT	92 714	66 569
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	92 714	66 569
Summa årets resultat	92 714	66 569
Resultat per aktie och aktiedata:		
Resultat per aktie, SEK	927	666
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	7 045	6 251

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (kSEK)

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 263 000	1 185 000
Materiella anläggningstillgångar	123	222
Uppskjutna skattefordringar	7 474	7 982
Andra långfristiga fordringar	120	120
Summa anläggningstillgångar	1 270 717	1 193 324
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar och andra fordringar	276	842
Övriga fordringar	16 332	16 636
Likvida medel	5 107	6 665
Summa omsättningstillgångar	21 715	24 143
SUMMA TILLGÅNGAR	1 292 432	1 217 467

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital Moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	10 000	10 000
Reserver	20	20
Balanserat resultat inklusive årets resultat	694 503	615 062
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	704 523	625 082
Summa eget kapital	704 523	625 082
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	438 177	441 777
Uppskjutna skatteskulder	120 217	111 228
Pensionsförpliktelser	120	120
Summa långfristiga skulder	558 514	553 125
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder och andra skulder	29 395	39 261
Summa kortfristiga skulder	29 395	39 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 292 432	1 217 467

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I 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 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 2018	10 000	0	20	615 062	625 082

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2019	10 000	0	20	615 062	625 082
Årets resultat				92 714	92 714
Summa totalresultat	0	0	0	92 714	92 714
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning	0	0	0	-13 272	-13 272
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-13 272	-13 272
Utgående eget kapital per 31 december 2019	10 000	0	20	694 503	704 523

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)

	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	103 174	79 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
- Avskrivningar och nedskrivningar	99	195
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	-78 000	- 92 765
	25 273	-13 049
Betald inkomstskatt	590	119
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 863	-12 930
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	8	5 870
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-10 557	7 076
Summa förändring i rörelsekapitalet	-10 549	12 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 314	16
Investeringsverksamheten		
Förvarv av dotterbolag	0	-78 798
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-135 934
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-214 732
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	216 400
Amorteringar	-3 600	-2 200
Utbetald utdelning	-13 272	-13 030
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 872	201 170
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 558	-13 545
Likvida medel vid årets början	6 665	20 210
Likvida medel vid årets slut	5 107	6 665

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 16 april 2020



Olof Johansson
Ordförande



Richard Wahlund
Styrelseledamot



Maria Wale Lindvall
Styrelseledamot

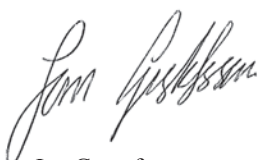


Carl Wale
Styrelseledamot



Marlene Åkerberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2020.



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



