



ATLASMUREN

2021



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	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	86 774	76 508	73 992	66 881	62 699
Res. efter finansiella poster	155 620	72 259	103 174	79 521	50 624
Balansomslutning	1 972 507	1 346 923	1 292 432	1 217 467	922 100
Justerat eget kapital	880 427	754 570	704 523	625 082	571 543
Avkastning på totalt kapital, %	12,7	6,3	9,3	9,8	6,0
Avkastning på eget kapital, %	17,5	8,7	13,9	11,9	7,9
Soliditet, %	44,6	56,0	54,5	51,3	62,0
Belåningsgrad, %	45,7	31,0	35,0	37,0	24,0
Resultat efter skatt	138 660	62 867	92 714	66 569	61 106
Yta m ² LOA	57 763	45 068	45 068	45 247	42 132
Marknadsvärde, fastigheter	1 934 000	1 305 000	1 263 000	1 185 000	878 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	88,7	87,6	88,4	86,5
Medelantal anställda, st	11	10	10	10	10

VD HAR ORDET



” Vår uppgift som fastighets-
ägare är att finnas där för våra
hyresgäster när förutsättningarna
förändras. ”

När pandemin efter två år börjat klinga av står Europa inför den största krisen sedan andra världskriget på grund av Rysslands krig i Ukraina. Effekterna i mänskligt lidande och på världsekonomin går inte att ta in, få trodde att detta skulle bli vår nya verklighet efter pandemin.

När världen ständigt förändras anpassar vi oss förvånansvärt snabbt. Under 2021 fick vaccineringen mot Covid-19 genomslag och pandemins påverkan på människors hälsa, världsekonomin och varutillgången minskade till att bli hanterbar. Oavsett om det handlar om krig, pandemi, naturkatastrofer eller klimatförändringar har mänskligheten en fantastisk förmåga att acceptera förändring och samarbeta. För att hänga med i utvecklingen måste alla vara beredda på att ständigt lära om och lära nytt. Den tekniska utvecklingen går fort, digitalisering och cyberhot måste beaktas. Extrema väderfenomen och oro för klimatförändringar påverkar oss både i närtid och långsiktigt. För oss som arbetar med fastigheter finns det långa perspektivet alltid med i alla beslut. De fastigheter som byggs idag står i decennier, ibland i hundratals år på den plats man väljer, med de material som väljs i det ögonblick då nybyggnationen sker. Vad händer då när synen på materialen ändras under fastighetens livscykel? När användningen ändras på grund av nya behov?

Både pandemin och hållbarhetsfrågan har ställt gamla sanningar på ända när synen på hur ett bra kontor ska se ut och hur vi ska arbeta förändras. Vi utvecklar långsiktigt våra fastigheter och får ändra tankesätt när värderingar förskjuts mot nya och högre krav. Längre har det inneburit högre kostnader men det blir alltmer tydligt att i framtiden

drabbar högre kostnader i stället den som inget gör. Det kan vi parera med vår aktiva förvaltning. Många av de strukturer som finns idag motverkar hållbarhet. Ett exempel på det är återvinning av betong när innehåll och egenskaper är svåra att verifiera. Även om viljan finns och många initiativ tas i rätt riktning finns det hinder som måste undanröjas. Samma insikt, som drabbade våra föräldrar när asbestens förträfflighet ändrades till skadeverkningar, kommer drabba våra barn när climateffekterna av dagens byggmaterial och strandnära lägen tydliggörs och måste omvärderas. Den byggda miljön har stor inverkan på vår miljö under lång tid och vi kan redan idag bidra med våra handlingar. Därför ökar vi på Atlasmuren successivt vårt fokus på hållbarhetsfrågor.

Atlasmurens verksamhet 2021 har fungerat bra under pandemin. Våra hyresgäster anpassade sin verksamhet till en ny verklighet och klarade sig bra genom pandemins fluktuationer under året. Vakansgraden i beståndet sjunker stadigt genom ett långsiktigt och målmedvetet arbete.

2021 blev ett lyckosamt år på förvärvssidan. I september förvärvades fastigheten Styckjunkaren 3 – Solna Block – från Genesta. Den uppfördes för AB Svenska Shell 1974. Under de senaste åren har fastigheten genomgått omfattande renovering av ytskikt och gemensamma utrymmen som entré och garage och vi tar vid med kompletterande projekt de närmaste åren. Fastigheten är på grund av sin unika brutalistiska arkitektur blåklassad och miljöcertifierades 2021 i enlighet med BREEAM In-Use, vilket gör att Atlasmuren nu äger tre miljöcertifierade fastigheter.



Kontorslokalerna i Solna Block är moderna med stora sammanhängande plan i öppen planlösning. Solna Blocks läge i Huvudsta, granne med vår befintliga fastighet Styckjunkaren 2 – Solna Point – där vi även har vårt kontor, passar väl in i Atlasmurens bestånd. Närområdet genomgår stora förändringar med en ny pendeltågsstation i Huvudsta, nya bostäder och kontor. Vi ser ett stort mervärde i att långsiktigt äga ett samlat och förvaltningseffektivt bestånd som utvecklas i takt med att Stockholm växer utåt.

Resultatet av den löpande verksamheten utvecklades positivt, samtidigt som årets resultat påverkas av engångsposter vid intaget av Styckjunkaren 3 i form av skattemässiga justeringar och förvärvskostnader. Den löpande verksamheten stod för 30,9 (37,5) Mkr av förvaltningsresultatet på 139,5 (72,3) Mkr. Värde-tillväxten bidrog med 118 (42) Mkr och uppgick till

8 (3) % för identiskt bestånd. Personalstyrkan utökades under året då en ny tjänst som affärsutvecklare tillsattes och genomgår under 2021 och 2022 ett generationsskifte.

Total ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 91,7 (88,7) %. Vakanserna utgörs till största del av kvarvarande projektytor i Solna Point där nya hyresgäster tillkom under året. Planerat underhåll fokuserades på vår fastighet i Danderyd där ett större ventilationsprojekt färdigställdes.

Under 2022 ser vi fram emot nya utmaningar och fortsätter fokusera på digitalisering, hållbarhet och utveckling av beståndet för fortsatt stabil tillväxt.

Marlene Åkerberg,
VD Atlasmuren Fastigheter AB



”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.



VÅRA FASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Yta m ² LOA	Hyresvärde kSEK	Marknadsvärde kSEK	Marknadsvärde kr/m ²
Skruven 1	Danderyd	20 279	37 895	595 000	29 341
Styckjunkaren 3	Solna	12 678	29 707	523 000	41 253
Styckjunkaren 2	Solna	7 362	16 230	293 000	39 799
Laboratoriet 5	Solna	3 571	10 150	225 000	63 008
Linaberg 24	Stockholm	7 521	15 359	221 000	29 384
Sjöboden 1	Sollentuna	6 352	7 759	77 000	12 122
Totalt		57 763	117 101	1 934 000	33 482

Vid slutet av verksamhetsåret ägde och förvaltade vi sex 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.





FASTIGHETEN LINABERG 24

Bromma, Stockholm – Mariehällsvägen 37-39, Bällstaågatan 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 3 – SOLNA BLOCK

Huvudsta, Solna – Armégatan 38

Atlasmuren förvärvade fastigheten av Genesta i september 2021.

Styckjunkaren 3 uppfördes till Shells svenska huvudkontor 1974, granne med Solna Point i Huvudsta. Det är en monumental byggnad i betong och brunloxerad aluminium med en stark egen identitet, genomarbetade detaljer av arkitekt Folke Löffström och markplanering av landskapsarkitekt Jan Särg. Gårdens betonginramning med grova planteringslådor har nyskapats vid renovering och går igen i p-däcket från 2015. Det byggdes för att ersätta markparkering som försvann när bostadshus uppfördes av JM på en avstyckad del av tomten. I juni 2021 miljöcertifierades kontorsbyggnaden i enlighet med BREEAM In-Use Good.

Shells amerikanska projektteam inspirerade till öppen planlösning med god takhöjd och höga fönsterslitsar istället för samtida svenska cellkontor med låg takhöjd och små fönster. Den representerar en epok på 1960-70-talet då flera stora multinationella företag med stark identitet utformade sina huvudkontor med en medveten arkitektur i goda kommunikationslägen utanför Stockholms innerstad. Den säregna brutalistiska arkitekturen har högt kulturhistoriskt värde och blå-klassades i detaljplan 2016. Fasaden är skyddad liksom Solna Point och Linaberg, men även interiörer som hisshallar och ”mushroompelare” ska bevaras. Fastigheten är byggd jordbävningssäkert med stora skyddsrum i källaren.

Byggnaden är väl underhållen med genomgående hög kvalitet på en robust och gedigen stomme och med tidlösa material. Genomgripande renovering av installationer, ytskikt samt nya och större fönster utfördes 1999-2001. Successivt har lokalerna delats upp för en till tre hyresgäster per plan och anpassats. Ett plan kan erbjuda upp till 3.200 kvm i en sammanhållen, öppen planlösning. Planen har en kärna i mitten med våtenheter, mötesrum och väl tilltagen takhöjd över 3 meter med ett installationsgolv för kablage. Två hisspaket, fyra trapphus och helsprinklad fastighet ger stor flexibilitet i delbarhet.



FASTIGHETEN STYCKJUNKAREN 2 – SOLNA POINT

Huvudsta, Solna – Armégatan 40

Styckjunkaren 2 ritades av René Pfenningers arkitektkontor och byggdes av Skanska 1988. Den uppfördes med en blandning av brutalistisk plastisk betongelement-fasad och tidstypisk HighTech arkitektur med speglade glas. Fasaden är bevarandeklassad och fastigheten är sedan 2020 miljöcertifierad i enlighet med BREEAM Good. Ursprungligen byggdes den för en hyresgäst med stora datahallar, personalmatsal, skyddsrum, garage och gemensamma personalytor i ett indraget övre konferensplan. Idag arbetar här många moderna företag i lokaler anpassade efter moderna krav. Skyddsrummen finns kvar.

2014 förvärvade Atlasmuren fastigheten från Vasakronan och 2016-2019 genomfördes en omfattande renovering av entrén, nya installationer med ny ventilation, kyla och värme via radiatorer, LED-belysning, ombyggnation av hissar, ny energicentral med bergvärme och frikyla för energioptimering och konvertering av konferensytan på plan 8 till kontor. Vartefter nya hyresgäster flyttat in har kontorsplanen hyresgästpassats i modern Solna Point-standard och nu återstår bara ett par plan tills hela fastigheten är genomgången. Laddstolpar har monterats både utomhus och i garage.

Den säregna stjärnformen ger effektiva våningsplan med flexibel planlösning och generösa ljusinsläpp. Planlösningen passar både rumslösning, öppen planlösning och hybridlösningar och svarar väl mot moderna företags krav.

Atlasmuren har sitt kontor på Armégatan 40.

Atlasmuren ser en stor samordningspotential i att äga båda fastigheterna. Kommunikationsläget är mycket bra i nära anslutning till E4 och E20, buss och Västra Skogens tunnelbanestation. Närområdet i Huvudsta står inför en omfattande utveckling och förtätning av nya kontor, bostäder och infrastruktur med bl a ny pendeltågsstation.

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:

- Marlene Åkerberg, VD
- Pontus Hedberg/Tillträdande Ekonomichef 2022
- Britt-Inger Johansson, Ekonomichef



Vår organisation:

Övre raden

- Eva Hoverberg, Ekonomiassistent
- Peter Kettner, Förvaltningschef
- Marlene Åkerberg, VD
- Pontus Hedberg, Tillträdande Ekonomichef
- Christer Bäckman, Drifttekniker

Sittande

- Britt-Inger Johansson, Ekonomichef
- William Nyblin, Driftansvarig
- John Waltersson, Drifttekniker
- Inga Hillgren, Uthyrare



I april 2021 tillträdde Ellinor Hedman på den nyinrättade tjänsten som Affärsutvecklare på Atlasmuren. Med den nya tjänsten ökar fokuset på affärsutveckling, fastighetsutveckling och förvärv.





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 2021 sammanträdde styrelsen tolv 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.

Vår styrelse i bild från vänster:

Olof Johansson, född 1960, invald 2016

Ordförande. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i STOS Fastigheter, Sveanor Fastigheter AB, Vitartes Intea Holding AB, Nord 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.

Maria Wale Lindvall, född 1967

Ägarrepresentant.

Carl Wale, född 1968

Ägarrepresentant. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot Slängsboda Gård AB och Mellinge-holms Flygplats. 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 och suppleant i Jacob Wallenbergs Stiftelse. Ägare av MAIN Market Investments Research and Consulting AB.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Atlasmuren Fastigheter AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

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 Styckjunkaren 3 AB, Atlasmuren Skruven AB samt delägda Fastigheten Skruven KB.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Verksamheten har under 2021 fokuserat på en god och förtroendefull relation med hyresgästerna i förvaltningen och vid förändringar som nyuthyrning, projekt och hyresgästanpassningar. Pandemin har bara marginellt påverkat verksamheten som i stort sett bedrivits som vanligt trots att många arbetat hemifrån i stället för på sina kontor. Ett större ventilationsprojekt slutfördes under året i Danderyd.

Rekrytering av ny administrativ personal pågår på grund av pensionsavgångar 2022.

För att öka fokus på förvärv och utveckling av fastighetsportföljen utökades personalstyrkan i april med en ny tjänst som affärsutvecklare.

I september förvärvades fastigheten Styckjunkaren 3/Solna Block i Huvudsta. Den nya fastigheten är belägen bredvid Styckjunkaren 2/Solna Point där Atlasmurens kontor ligger vilket ger samordningsfördelar. Förvärvet förstärker Atlasmurens position i Solna och erbjuder moderna kontorslokaler i öppen planlösning i en fastighet med stark identitet.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Koncernens hyresintäkter för 2021 uppgick till 86 774 (76 190) kSEK, en ökning med 13,4 % sedan förra året. Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 91,7 (88,7) %. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 30 851 (37 463) kSEK. Avskrivningen var 39 (51) kSEK. Förvaltningsresultatet uppgick till 139 502 (72 259) kSEK. Totalavkastningen uppgick till 12,7 (6,3) % på marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad 2021-12-31

Fastighet	Full hyra	Lämnade rabatter	Vakanser	Nuvarande hyresnivå	Lämnade rabatter %	Vakanser %	Uthyrningsgrad %
Skruven 1	37 895	-82	0	37 814	0,2	0,0	99,8
Styckjunkaren 3	29 707	0	-2 143	27 564	0,0	7,2	92,8
Styckjunkaren 2	16 230	-287	-3 622	12 321	1,8	22,3	75,9
Linaberg 24	15 359	-474	-1 164	13 721	3,1	7,6	89,3
Laboratoriet 5	10 150	0	0	10 150	0,0	0,0	100,0
Sjöboden 1	7 759	-120	-1 807	5 832	1,5	23,3	75,2
Totalt	117 101	-963	-8 736	107 402	0,8	7,5	91,7

Ekonomisk uthyrningsgrad 2020-12-31

Fastighet	Full hyra	Lämnade rabatter	Vakanser	Nuvarande hyresnivå	Lämnade rabatter %	Vakanser %	Uthyrningsgrad %
Skruven 1	37 202	-516	0	36 686	1,4	0,0	98,6
Styckjunkaren 2	16 464	-698	-4 217	11 548	4,2	25,6	70,1
Linaberg 24	15 135	-510	-2 120	12 505	3,4	14,0	82,6
Laboratoriet 5	10 125	0	0	10 125	0,0	0,0	100,0
Sjöboden 1	7 754	0	-1 740	6 014	0,0	22,4	77,6
Totalt	86 680	-1 725	-8 077	76 878	2,0	9,3	88,7

VÄRDERING

Sammanlagda marknadsvärdet på fastigheterna per 2021-12-31 uppgick till 1 934 000 (1 305 000) kSEK vilket motsvarar 33,5 (29,0) kSEK/kvm. Värdet på identiskt bestånd har stigit med 8,1 % 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 elva personer varav sex kvinnor och fem män.

LIKVIDITET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Det egna kapitalet uppgick till 880 427 (754 570) kSEK vid årets slut. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 22 389 (29 705) kSEK. Utdelning har lämnats med 12 804 (12 820) kSEK.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 11 079 (0) kSEK. Likvida medel uppgick per 31 december till 18 370 (32 563) kSEK. Skuld till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 901 847 (438 177) kSEK, vilket motsvarar en belåningsgrad (LTV) på 45,7 %.

FINANSIERING

Per 1 januari 2022 hade koncernens hypotekslån följande sammansättning:

Räntebindning	Lånebelopp (kSEK)	Andel av totala lån (%)	Räntesats (%)
Rörligt	129 000	14	1,27
2022	204 847	23	1,28
2023	239 500	27	1,85
2024	228 500	25	1,83
2025	100 000	11	1,76
Totalt	901 847	100	1,62

HYRESAVTALEN

Hyresavtalen har följande förfallostruktur:

Löptid	2021-12-31			2020-12-31		
	Antal kontrakt	Årshyra kSEK	Andel av hyra %	Antal kontrakt	Årshyra kSEK	Andel av hyra %
2021	0	0	0	26	4 700	6
2022	37	4 460	4	18	8 003	10
2023	22	24 492	21	18	20 834	26
2024	19	10 279	9	11	6 546	8
2025	20	48 239	42	5	25 768	32
2026	1	10 545	9	1	10 150	13
2027	6	5 147	4	2	3 687	5
2033	1	11 623	10	0	0	0
Summa	106	114 785	100	81	79 689	100

Avtalade framtida hyresintäkter, kSEK	2021-12-31	2020-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	114 052	78 603
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	300 309	227 120
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	88 536	17 524
Summa	502 896	323 247

NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter, kSEK	103 305	76 508	73 992	66 881	62 699
Rörelseresultat, kSEK	47 343	37 412	32 225	-6 808	-18 436
Resultat efter skatt, kSEK	138 660	62 867	92 714	66 569	61 106
Balansomslutning, kSEK	1 972 507	1 346 923	1 292 432	1 217 467	922 100
Kassa och bank, kSEK	18 370	32 563	5 107	6 665	20 210
Marknadsvärde, fastigheter, kSEK	1 934 000	1 305 000	1 263 000	1 185 000	878 000
Eget kapital, kSEK	880 427	754 570	704 523	625 082	571 543
Räntebärande skulder, kSEK	901 847	438 177	441 777	445 377	228 577
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital, kSEK	22 389	29 705	25 863	-12 930	-19 899
Antal aktier i genomsnitt, st	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Resultat per aktie, SEK	1 387	629	927	666	611
Utdelning per aktie, SEK	120	120	120	120	120
EK per genomsnittligt antal aktier, SEK	8 804	7 546	7 045	6 251	5 715
Rörelsemarginal, %	45,8	48,9	43,6	-10,2	-29,4
Avkastning på totalt kapital, %	12,7	6,3	9,3	9,8	6,0
Avkastning på eget kapital, %	17,5	8,7	13,9	11,9	7,9
Kassalikviditet, %	52	119	74	61	136
Soliditet, %	44,6	56,0	54,5	51,3	62,0
Belåningsgrad, %	45,7	31	35	37	24
Investeringar, kSEK	182 333	0	0	214 732	29 238
Medelantal anställda, st	11	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)	168 861 328
Årets resultat	11 801 521
	180 662 849
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas	12 000 000
i ny räkning överföres	168 662 849
	180 662 849

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)

	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Nettoomsättning	86 774	76 190
Övriga rörelseintäkter	16 531	318
Övriga externa kostnader	-40 231	-26 731
Personalkostnader	-15 692	-12 314
Avskrivningar	-39	-51
Rörelseresultat	47 343	37 412
Värdförändring förvaltningsfastigheter	117 921	42 000
Finansiella intäkter	9	114
Finansiella kostnader	-9 654	-7 268
Resultat före skatt	155 620	72 259
Skatter	-16 960	-9 392
ÅRETS RESULTAT	138 660	62 867
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	138 660	62 867
Summa årets resultat	138 660	62 867
Resultat per aktie och aktiedata:		
Resultat per aktie, SEK	1 387	629
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	8 804	7 546

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (kSEK)

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 934 000	1 305 000
Materiella anläggningstillgångar	33	72
Uppskjutna skattefordringar	14 409	7 339
Andra långfristiga fordringar	0	120
Summa anläggningstillgångar	1 948 442	1 312 531
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar och andra fordringar	1 138	343
Övriga fordringar	4 557	1 486
Likvida medel	18 370	32 563
Summa omsättningstillgångar	24 065	34 392
SUMMA TILLGÅNGAR	1 972 507	1 346 923

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital Moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	10 000	10 000
Reserver	20	20
Balanserat resultat inklusive årets resultat	870 407	744 550
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	880 427	754 570
Summa eget kapital	880 427	754 570
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	892 247	434 577
Uppskjutna skatteskulder	153 161	128 869
Pensionsförpliktelser	0	120
Summa långfristiga skulder	1 045 408	563 566
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder och andra skulder	46 671	28 787
Summa kortfristiga skulder	46 671	28 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 972 507	1 346 923

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 2020	10 000	0	20	694 503	704 523
Årets resultat				62 867	62 867
Summa totalresultat	0	0	0	62 867	62 867
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning	0	0	0	-12 820	-12 820
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-12 820	-12 820
Utgående eget kapital per 31 december 2020	10 000	0	20	744 550	754 570

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	10 000	0	20	744 550	754 570
Årets resultat				138 660	138 660
Summa totalresultat	0	0	0	138 660	138 660
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning	0	0	0	-12 804	-12 804
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-12 804	-12 804
Utgående eget kapital per 31 december 2021	10 000	0	20	870 407	880 427

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS (kSEK)

	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	155 620	72 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
- Avskrivningar och nedskrivningar	39	51
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	-117 921	-42 000
- Negativ goodwill	-15 093	0
	22 645	30 310
Betald inkomstskatt	-256	-605
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 389	29 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-3 627	14 779
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	5 707	-608
Summa förändring i rörelsekapitalet	2 080	14 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 469	43 876
Investeringsverksamheten		
Förvarv av dotterbolag	-171 254	0
Förvarv av materiella anläggningstillgångar	-11 079	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-182 333	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	171 806	0
Amorteringar	-15 330	-3 600
Utbetald utdelning	-12 804	-12 820
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	143 673	-16 420
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 193	27 456
Likvida medel vid årets början	32 563	5 107
Likvida medel vid årets slut	18 370	32 563

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 28 april 2022



Olof Johansson
Ordförande



Richard Wahlund
Styrelseledamot



Maria Wale Lindvall
Styrelseledamot



Carl Wale
Styrelseledamot



Marlene Åkerberg
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2022.



Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



