



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2014

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2014

Jämförelsesiffror för halvåret 2013 är ej omräknade enligt IFRS.

SAMMANFATTNING

- Rörelseresultatet före avskrivningar för perioden jan – jun 2014 uppgick till 12 480 tkr jämfört med 2 404 tkr för motsvarande period 2013 och 14 300 tkr för helåret 2013. Ombyggnadskostnad har belastat rörelseresultatet med 1 924 tkr jämfört med 5 176 tkr för motsvarande period 2013 och 5 221 tkr för helåret 2013.
- Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt för perioden jan – jun 2014 uppgick till 32 927 tkr jämfört med -4 192 tkr för motsvarande period 2013 och 33 855 tkr för helåret 2013. I resultatet ingår reavinst vid försäljning aktier i Besqab med ca 18 mkr.
- Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 20,1 % jämfört med 21,1 % motsvarande period föregående år och 19,7 % vid utgången av 2013, vilket motsvarar uteblivna hyresintäkter (inkl lämnade rabatter) med 5 851 tkr i under första halvåret 2013 att jämföra med 8 820 tkr under motsvarande period 2013 och 14 669 tkr under hela år 2013.
- Långfristiga skulder uppgick vid halvårsskiftet till 276,7 mkr jämfört med 194,9 mkr vid motsvarande tidpunkt föregående år och 277,3 mkr vid utgången av 2013. Under perioden har inga nya hypotekslån upptagits.
- Den genomsnittliga räntesatsen på räntebärande skulder uppgick vid halvårsskiftet 2014 till 2,61 % och till 2,95 % vid utgången av 2013.
- Värdepappersportföljens marknadsvärde uppgick till ca 122 mkr vid halvårsskiftet 2014 jämfört med 147 mkr vid motsvarande tidpunkt föregående år och 133 mkr vid utgången av 2013.
- Marknadsvärdet för fastigheterna enligt externa värderingar under 2013 uppgår till 610 mkr jämfört med 495 mkr år 2012.

Sammanfattning koncernen, kSEK	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Nettoomsättning	26 753	17 503	41 397
Resultat efter finansiella poster	32 927	-4 192	33 855
Rörelsemarginal	47%	-12%	35%
Balansomslutning	762 016	406 585	766 888
Justerat eget kapital	386 579	166 121	393 152
Avkastning på eget kapital	8,4%	-	8,8%
Avkastning på totalt kapital	4,8%	-	5,5%
Soliditet	50,7%	40,9%	51,3%
Belåningsgrad	21,2%	0%	23,1%
Yta m ² LOA	46 676	39 183	46 676
Marknadsvärde	610 000	495 000	610 000
Ekonomisk uthyrningsgrad	79,9%	78,9%	80,3%
Medelantal anställda, st	8	11	11

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

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

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen av fastigheterna ombesörjs av moderbolaget Atlasmuren Fastigheter AB.

AFFÄRSIDÉ OCH VERKSAMHETSMÅL

Företagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter främst i Stor-Stockholm. Ett personligt engagemang med bred teknisk och ekonomisk kompetens borgar för en god resultatutveckling över tiden, samt skapar kontinuitet och trygghet för såväl kunder, medarbetare som finansiärer.

Atlasmuren ska tillhandahålla rationella verksamhetslokaler med hög kvalitet utformade med kunden i fokus.

Vi strävar mot goda miljövärden, flexibilitet och personlig service.

BOLAGETS FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

Bolaget har förutsättningar att utvecklas väl med god tillväxt och flera nya fastighetsförvärv. Vi planerar att under de kommande åren omvandla nuvarande likviditet till investeringar i kommersiella fastigheter. Målet är att äga fastigheter om ca 100 000 kvm med en förvärvstakt om minst en fastighet per år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA HALVÅRET 2014

- Atlasmuren flyttade kontoret till Linaberg under slutet av mars 2014.
- Investeringen i Besqab AB har avyttrats i anslutning till att bolaget börsnoterades i juni 2014

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER HALVÅRSBOKSLUTET

- Nytt 10-årigt hyresavtal tecknades med ALS Scandinavia AB om förhyrning av 2 275 m² i fastigheten Skruven 1, Danderyd. Hyresgästen tillträder 2015-05-12.
- Bedömd investering för hyresgästanpassning under andra halvåret beräknas till ca 5 mkr inom samtliga fastigheter.

VÄRDERING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Det sammanlagda marknadsvärdet av koncernens fastigheter uppgår till 610 mkr eller ca 13 069 kr/m² jämfört med 495 mkr eller ca 12 633 kr/m² år 2012. Externa värderingar är utförda av DTZ under 2013.

Fastighet	Yta m ² LOA	Hyresvärde kSEK	Marknadsvärde kSEK	Marknadsvärde kr/m ²
Skruven 1	20 830	28 480	308 000	14 786
Skutkrossen 17	11 772	15 061	117 000	9 939
Linaberg 24	7 493	12 290	117 000	15 615
Sjöboden 1	6 581	6 863	68 000	10 333
Totalt	46 676	62 694	610 000	13 069

FINANSIERING

Per 30 juni 2014 hade koncernens hypotekslån följande sammansättning:

Räntebindning	Lånebelopp (kSEK)	Andel av totala lån (%)	Räntesats (%)
Rörligt	226 578	81,9	2,21
2017	50 160	18,1	4,41
Totalt	276 738	100	2,61

Under första halvåret 2014 har amortering skett med 610 tkr.

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Koncernens resultat- och balansräkning i sammandrag för 1:a halvåret 2014 respektive 2013 samt för helåret 2013 framgår nedan:

	Utfall 2014-06-30	Utfall 2013-06-30	Utfall 2013-12-31
KONCERNENS RESULTATRÄKNING (KSEK)			
Rörelsens intäkter			
Fastighetsförvaltning	25 554	16 467	39 350
varav bruttohyror	31 405	25 287	54 019
hyresbortfall	-5 851	-8 820	-14 669
hyresförluster	0	0	0
Arvoden	225	760	1 422
Övriga rörelseintäkter	973	276	625
Summa intäkter	26 753	17 503	41 397
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-8 376	-8 826	-13 199
varav reparationer, underhåll & hg-anpassningar	-3 374	-5 647	-6 614
varav övriga fastighetskostnader	-5 001	-3 179	-6 585
Övriga externa kostnader	-1 287	-1 095	-3 470
Personalkostnader	-4 610	-5 177	-10 429
Summa kostnader	-14 273	-15 098	-27 097
Rörelseresultat före avskrivningar	12 480	2 404	14 300
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-36	-4 525	-6
Rörelseresultat före värdeförändring	12 444	-2 121	14 294
Värdeförändring förvaltningsfastigheter			19 633
Förändring verkligt värde finansiella tillgångar	4 851		4 331
Resultat från finansiella poster			
Realisationsvinster värdepappersförvaltningen	19 253	1 382	2 341
Ränteintäkter	6	0	319
Räntekostnader	-3 626	-3 453	-7 064
Resultat före skatt	32 927	-4 192	33 855

KONCERNENS BALANSRÄKNING (kSEK)

TILLGÅNGAR	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	610 000	195 730	610 000
Materiella anläggningstillgångar	685	0	5
Finansiella placeringar	0	16 994	16 994
Andra långfristiga fordringar	0		0
Summa anläggningstillgångar	610 685	212 724	626 999
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar och andra fordringar	3 926	10 728	3 164
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkning	121 921	127 794	115 857
Likvida medel	25 484	21 193	20 868
Summa omsättningstillgångar	151 331	159 715	139 889
SUMMA TILLGÅNGAR	762 016	372 439	766 888

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2014-06-30

2013-06-30

2013-12-31

Eget kapital moderbolagets aktieägare

Aktiekapital	10 000	12 487	10 000
Reserver	20	20	20
Balanserat resultat inklusive årets resultat	376 559	134 084	383 132

Summa eget kapital hänförligt till

moderbolagets aktieägare	386 579	146 590	393 152
Summa eget kapital	386 579	146 590	393 152

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	276 738	194 854	277 348
Uppskjutna skatteskulder	80 218	10 406	78 884

Summa långfristiga skulder	356 956	205 260	356 232
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder och andra skulder	18 481	20 588	17 504
--------------------------------------	--------	--------	--------

Summa kortfristiga skulder	18 481	20 588	17 504
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	762 016	372 439	766 888
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------

*) Jämförelsekolumnen 2013-06-30 har ej omräknats enligt regelverket IFRS.

Bromma 4 September 2014
ATLASMUREN FASTIGHETER AB



Björn Andersson
VD