



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2016

## DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2016

### SAMMANFATTNING

- Rörelseresultatet före avskrivningar för perioden jan – juni 2016 uppgick till 15 340 kSEK jämfört med -6 524 kSEK för motsvarande period 2015 och 18 238 kSEK för helåret 2015.
- Ombyggnadskostnad har belastat rörelseresultatet med 1 943 kSEK jämfört med 21 177 kSEK för motsvarande period 2015 och 17 639 kSEK för helåret 2015.
- Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt, exklusive värdeförändring, för perioden jan–juni 2016 uppgick till 12 379 kSEK jämfört med -9 450 kSEK för motsvarande period 2015 och 12 839 kSEK för helåret 2015.
- Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 17,4 % jämfört med 14,4 % motsvarande period föregående år och 10,2 % vid utgången av 2015, vilket motsvarar uteblivna hyresintäkter (inkl. lämnade rabatter) med 6 981 kSEK i under första halvåret 2016 att jämföra med 6 428 kSEK under motsvarande period 2015 och 11 252 kSEK under hela år 2015.
- Långfristiga skulder uppgick vid halvårsskiftet till 304,6 mkr jämfört med 305,6 mkr vid motsvarande tidpunkt föregående år och 304,1 mkr vid utgången av 2015. Inga nya lån har upptagits.
- Den genomsnittliga räntesatsen på räntebärande skulder uppgick vid halvårsskiftet 2016 till 1,94 % och till 1,87 % vid utgången av 2015.
- Marknadsvärdet för fastigheterna enligt externa värderingar under 2015 uppgick till 850,7 mkr jämfört med 772,5 mkr år 2014. Marknadsvärdering utförs vid utgången av året.

Sammanfattning koncernen, kSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Nettoomsättning	33 272	32 065	65 576
Res. efter finansiella poster	12 379	-9 450	62 943
Balansomslutning	878 769	817 362	877 825
Justerat eget kapital	450 046	394 143	453 863
Avkastning på totalt kapital, %	*)	*)	8,8
Avkastning på eget kapital, %	*)	*)	11,9
Soliditet, %	51,2	48,2	51,7
Belåningsgrad, %	35,0	35,0	33,0
Resultat efter skatt	*)	*)	48 789
Yta LOA, m <sup>2</sup>	54 048	52 569	54 048
Marknadsvärde, fastigheter	850 700	778 106	850 700
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82,6	85,6	89,8
Medeltal anställda, st	10	10	10

\*) Ej tillämpligt per 0630 pga att värdering endast utförs vid utgången av året.



### **Moderbolag / dotterbolag**

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

Den tekniska och kamerala förvaltningen av fastigheterna ombesörjs av Atlasmuren Fastigheter AB.

### **Affärsidé och verksamhetsmål**

Företagets affärsidé är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter främst i Stor-Stockholm.

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

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 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. Målet är att äga fastigheter om ca 100 000 kvm med en förvärvstakt om minst en fastighet per år.

### **Väsentliga händelser under första halvåret 2016**

- En tillbyggnad om ca 1300 m<sup>2</sup> lager för Trimble i fastigheten Skruven 1 färdigställdes i början av året. Investeringen slutade på 20 663 kSEK varav 233 kSEK under perioden.
- Fastigheten Linaberg 24 har flera nya hyresgäster; Camillieri Produktion AB, Lightair AB, Bafob AB, Fem D Konsulterna AB och VF Sweden AB, som har övertagit lokal som tidigare förhyrdes av TBL Agentur AB och senast RSG Ställningar AB.
- Atlasmuren har flyttat sitt kontor till fastigheten Styckjunkaren 2 i Solna i samband med att RSG Ställningar AB flyttade in i våra tidigare lokaler i Bromma.
- Projektering för ombyggnad av Styckjunkaren 2 har påbörjats.



## Värdering av fastighetsbeståndet

Det sammanlagda marknadsvärdet av koncernens fastigheter uppgick till 850,7 mkr eller ca 15 740 kr/m<sup>2</sup> vid utgången av 2015 jämfört med 772,5 mkr eller ca 14 700 kr/m<sup>2</sup> år 2014. Externa värderingar är utförda av Cushman & Wakefield under 2015.

Fastighet	Kommun	Yta m <sup>2</sup> LOA	Hyresvärde kSEK	Marknadsvärde kSEK	Marknadsvärde kr/m <sup>2</sup>
Skruven 1	Danderyd	20 242	31 470	382 000	18 872
Linaberg 24	Stockholm	7 493	11 920	138 000	18 417
Skutkrossen 17	Stockholm	11 944	14 448	137 000	11 470
Styckjunkaren 2	Solna	7 801	14 295	130 000	16 665
Sjöboden 1	Sollentuna	6 568	7 201	63 700	9 699
<b>Totalt</b>		<b>54 048</b>	<b>79 334</b>	<b>850 700</b>	<b>15 740</b>

## Finansiering

Per 30 juni 2016 hade koncernens hypotekslån följande sammansättning:

Räntebindning	Lånebelopp, kSEK	Andel av totala lån	Räntesats
Rörlig	132 548	44%	0,76%
2017	50 160	16%	4,41%
2019	91 910	30%	2,26%
2020	30 000	10%	2,06%
<b>TOTALT</b>	<b>304 618</b>	<b>100%</b>	<b>1,94%</b>

Under första halvåret 2016 har amortering skett med 500 kSEK. Inga nya lån har upptagits.

## RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning i sammandrag för 1:a halvåret 2016 respektive 2015 samt för helåret 2015 framgår nedan:

### KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

	Utfall 2016-06-30	Utfall 2015-06-30	Utfall 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Fastighetsförvaltning	32 347	31 766	66 383
<i>varav bruttohyror</i>	39 328	38 194	77 694
<i>hyresbortfall</i>	-6 981	-6 428	-11 252
<i>hyresförluster</i>	0	-59	0
Arvoden	130	120	293
Övriga rörelseintäkter	795	179	856
<b>Summa intäkter</b>	<b>33 272</b>	<b>32 065</b>	<b>67 532</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	-11 415	-31 617	-35 287
<i>varav reparationer, underhåll &amp; hg-anpassningar</i>	-4 340	-24 697	-22 517
<i>övriga fastighetskostnader</i>	-7 075	-6 920	-12 770
Övriga externa kostnader	-1 351	-1 928	-3 408
Personalkostnader	-5 166	-5 045	-10 599
<b>Summa kostnader</b>	<b>-17 932</b>	<b>-38 589</b>	<b>-49 294</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>15 340</b>	<b>-6 524</b>	<b>18 238</b>
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-85	-74	-159
<b>Rörelseresultat före värdeförändring</b>	<b>15 254</b>	<b>-6 598</b>	<b>18 078</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	*) 0	0	49 954
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	6	8	10
Räntekostnader	-2 882	-2 860	-5 700
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>12 379</b>	<b>-9 450</b>	<b>62 343</b>

\*) Hänsyn har ej tagits till värdeförändring under första halvåret.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (kSEK)

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	850 700	778 106	850 700
Materiella anläggningstillgångar	466	677	591
Andra långfristiga fordringar	120	239	175
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>851 286</b>	<b>779 022</b>	<b>851 466</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar och andra fordringar	4 905	3 169	587
Övriga fordringar	0	0	1 281
Kassa bank	22 578	35 171	24 492
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>27 483</b>	<b>38 340</b>	<b>26 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>878 769</b>	<b>817 362</b>	<b>877 825</b>



	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	10 000	10 000	10 000
Reserver	20	20	20
Balanserat resultat inklusive årets resultat	440 026	384 123	443 843
<b>S:a eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>450 046</b>	<b>394 143</b>	<b>453 863</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>450 046</b>	<b>394 143</b>	<b>453 863</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	304 618	305 638	304 118
Uppskjutna skatteskulder	100 065	86 493	96 602
Pensionsförpliktelser	120	239	175
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>404 803</b>	<b>392 370</b>	<b>400 895</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder och andra skulder	23 919	30 849	23 067
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>23 919</b>	<b>30 849</b>	<b>23 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>878 769</b>	<b>817 362</b>	<b>877 825</b>

Solna 8 september 2016

ATLASMUREN FASTIGHETER AB

Björn Andersson  
VD