



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2020

## DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2020

### SAMMANFATTNING

- Rörelseresultatet före avskrivningar för perioden jan – juni 2020 uppgick till 18 940 kSEK jämfört med 15 151 kSEK för motsvarande period 2019 och 32 322 kSEK för helåret 2019.
- Kostnad för reparationer och underhåll har belastat rörelseresultatet med 5 758 kSEK jämfört med 4 670 kSEK för motsvarande period 2019 och 10 115 kSEK för helåret 2019.
- Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt, exklusive värdeförändring, för perioden jan – juni 2020 uppgick till 15 475 kSEK jämfört med 11 086 kSEK för motsvarande period 2019 och 25 173 kSEK för helåret 2019.
- Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 12,0 % jämfört med 12,6 % motsvarande tidpunkt föregående år och 12,4 % vid utgången av 2019, vilket motsvarar uteblivna hyresintäkter (inkl. lämnade rabatter) om 4 986 kSEK under första halvåret 2020 att jämföra med 5 429 kSEK under motsvarande period 2019 och 10 692 kSEK under hela år 2019.
- Marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd uppgår till 1 263 mkr enligt värderingar utförda i december 2019.
- Långfristiga skulder uppgick vid halvårsskiftet till 440,0 mkr jämfört med 444,5 mkr vid motsvarande tidpunkt föregående år och 441,8 mkr vid utgången av 2019.
- Den genomsnittliga räntesatsen på räntebärande skulder uppgick vid halvårsskiftet 2020 till 1,69 % jämfört med 1,73 % motsvarande tidpunkt föregående år och till 1,51 % vid utgången av 2019.

Sammanfattning koncernen, kSEK	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Nettoomsättning	38 512	37 078	73 992
Res. efter finansiella poster	15 475	11 086	103 173
<i>varav värdestegring</i>	*)	*)	78 000
Balansomslutning	1 303 998	1 218 345	1 292 432
Justerat eget kapital	713 178	635 465	704 523
Avkastning på totalt kapital, %	*)	*)	9,3
Avkastning på eget kapital, %	*)	*)	13,9
Soliditet, %	54,7	52,2	54,5
Belåningsgrad, %	32,6	37,0	35,0
Resultat efter skatt	*)	*)	92 714
Yta LOA, m <sup>2</sup>	45 068	45 068	45 068
Marknadsvärde, fastigheter	1 263 000	1 185 000	1 263 000
Ekonomisk uthymlingsgrad, %	88,0	87,4	87,6
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 Atlasmuren Fastighetsteknik AB, Atlasmuren Linaberg AB, Atlasmuren Sjöboden AB, Atlasmuren Styckjunkaren AB, Atlasmuren Laboratoriet AB, Atlasmuren Skruven AB samt delägda Fastigheten Skruven KB.

Den tekniska och kamerala förvaltningen ombesörjs av Atlasmuren Fastigheter AB.

### **Affärsidé och verksamhetsmål**

Atlasmuren ska förvärva, äga, förvalta, utveckla och vid behov avyttra kommersiella kontors- och industrifastigheter belägna i Stor-Stockholm.

Syftet med verksamheten är att förvalta och förädla fastighetsportföljen och därigenom skapa värden och god avkastning över tid. 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 långsiktigt stabil och positiv resultatutveckling samt skapar kontinuitet och trygghet för såväl kunder, medarbetare som finansärer.

Atlasmuren strävar mot goda miljövärden, flexibilitet och personlig service.

### **Bolagets förväntade framtida utveckling**

Bolaget har förutsättningar att utvecklas väl, stabilt med potential till god tillväxt och nya fastighetsförvärv. Målet är att utöka beståndet över tid med en förvärvstakt om cirka en fastighet per år.

### **Verksamheten under första halvåret 2020**

Året inleddes normalt med förhandlingar, omflyttningar och expansioner med ombyggnader och hyresgäst Anpassningar för nya och befintliga hyresgäster. I fastigheten Skruven i Danderyd genomfördes planerat underhåll fokuserat på delar av tak, fasad och ventilation. I Solna Point utreds ny layout i markplan med avseende på nya krav på cykelrum med laddning, access, friskvård mm. Transaktionsmarknaden hade präglats av flera stora affärer i slutet på 2019 vilket gav en lugn start på året.

I mars drabbade Covid-19 även Sverige. Initialt pausade försäljning, rekrytering, start av nya projekt, affärsresande, besöksnäring, turistindustri, fysisk handel och allt som innefattade nya kundkontakter i hela samhället. Stort fokus låg för alla företag initialt på att ta reda på korrekt information, säkerställa personalen och hyresgästernas situation, inventera risker och exponering och agera för att minimera smittrisk och ekonomiska konsekvenser i verksamheten.

Atlasmuren är inte direkt drabbad då våra hyresgäster inte verkar inom de mest drabbade sektorerna som handel och turism, men indirekt påverkades några hyresgäster som erbjöds månadsbetalning och kortare hyresrabatter i mindre omfattning. Transaktionsaktiviteten och uthyrningen stannade av fram till sommaren, vartefter vi upplever en viss ökad aktivitet och framtidstro. Den dagliga verksamheten har löpt på bra och digitaliseringen har påskyndats. Stort fokus ligger på att hitta långsiktigt hållbara rutiner så verksamheten kan löpa på trots nya förutsättningar och krav. Vi gör vad vi kan för att värna hyresgästers och personalens välbefinnande i denna märkliga tid.



## Värdering av fastighetsbeståndet

Vid utgången av 2019 uppgick marknadsvärdet till 1 263 mkr eller ca 28 024 kr/m<sup>2</sup> jämfört med 1 185 mkr eller ca 26 183 kr/m<sup>2</sup> år 2019. Externa värderingar är utförda av Cushman & Wakefield under 2019 och nya värderingar kommer att utföras till bokslutet för 2020.

Fastighet	Kommun	Yta m <sup>2</sup> LOA	Hyresvärde kSEK	Marknadsvärde kSek	Marknadsvärde kr/m <sup>2</sup>
Skruven 1	Danderyd	20 262	37 477	515 000	25 417
Styckjunkaren 2	Solna	7 362	16 517	260 000	35 316
Laboratoriet 5	Solna	3 571	10 125	211 000	59 087
Linaberg 24	Stockholm	7 521	15 122	203 000	26 991
Sjöboden 1	Sollentuna	6 352	7 754	74 000	11 650
<b>Totalt</b>		<b>45 068</b>	<b>86 995</b>	<b>1 263 000</b>	<b>28 024</b>

## Finansiering

Per 30 juni 2020 hade koncernens hypotekslån följande sammansättning:

Räntebindning	Lånebelopp (kSEK)	Andel av totala lån (%)	Räntesats (%)
Rörligt	0	0	-
2020	30 000	7	2,06
2021	181 917	41	1,48
2022	116 160	26	1,18
2023	111 900	25	1,88
<b>TOTALT</b>	<b>439 977</b>	<b>100</b>	<b>1,69</b>

Låneportföljen uppgick vid halvårsskiftet till ca 440 mkr med en snittränta på 1,69 %. Under första halvåret 2020 har amortering skett med 1 800 tkr.

## RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning i sammandrag för 1:a halvåret 2020 respektive 2019 samt för helåret 2019 framgår nedan:

### KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (kSEK)

	Utfall 2020-06-30	Utfall 2019-06-30	Utfall 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Fastighetsförvaltning	38 081	36 309	72 865
<i>varav bruttohyror</i>	43 067	41 972	83 557
<i>hyresbortfall</i>	-4 986	-5 429	-10 692
Arvoden	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	431	769	1 126
<b>Summa intäkter</b>	<b>38 512</b>	<b>37 078</b>	<b>73 992</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	-12 338	-12 062	-23 890
<i>varav reparationer och underhåll</i>	-5 758	-4 670	-10 115
<i>övriga fastighetskostnader</i>	-6 580	-7 391	-13 775
Övriga externa kostnader	-1 538	-1 692	-2 901
Personalkostnader	-5 696	-8 173	-14 878
<b>Summa kostnader</b>	<b>-19 572</b>	<b>-21 927</b>	<b>-41 669</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>18 940</b>	<b>15 151</b>	<b>32 322</b>
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-31	-66	-99
<b>Rörelseresultat före värdeförändring och finansiella poster</b>	<b>18 908</b>	<b>15 084</b>	<b>32 224</b>
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter *)	0	0	78 000
Ränteintäkter	112	4	714
Räntekostnader	-3 546	-4 003	-7 765
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>15 475</b>	<b>11 086</b>	<b>103 173</b>

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



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (KSEK)

	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 263 000	1 185 000	1 263 000
Materiella anläggningstillgångar	92	156	123
Uppskjutna skattefordringar	7 474	7 474	7 474
Andra långfristiga fordringar	120	120	120
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 270 686</b>	<b>1 192 749</b>	<b>1 270 717</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar och andra fordringar	572	1 744	276
Övriga fordringar	3 872	17 847	16 332
Kassa bank	28 869	6 004	5 107
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>33 312</b>	<b>25 595</b>	<b>21 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 303 998</b>	<b>1 218 345</b>	<b>1 292 432</b>



	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
<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	703 158	625 445	694 503
<b>S:a eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>713 178</b>	<b>635 465</b>	<b>704 523</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>713 178</b>	<b>635 465</b>	<b>704 523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	439 977	444 477	438 177
Uppskjutna skatteskulder	120 217	104 149	120 217
Pensionsförpliktelser	120	120	120
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>560 314</b>	<b>548 746</b>	<b>558 514</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder och andra skulder	30 506	34 134	29 395
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>30 506</b>	<b>34 134</b>	<b>29 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 303 998</b>	<b>1 218 345</b>	<b>1 292 432</b>

Solna 10 september 2020

ATLASMUREN FASTIGHETER AB

  
Marlene Åkerberg  
VD