

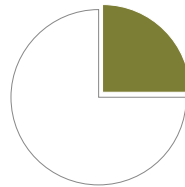


– att köpa undervärderade värdepapper – *och tvärtom*

Det som är ute i dag kan vara inne i morgon. Genom att utveckla sin investeringsstrategi och ibland agera motvalls är tanken att en ökad satsning på värdepapper inom investeringssegmentet ska skapa långsiktiga värden, samtidigt som Tagehus stärker sina relationer till kapitalmarknaden.

Mkr	2016	2015
Intäkter ¹	58,1	57,0
Förvaltningsresultat	44,7	44,3
Räntetäckningsgrad (%)	489	490
Avkastning på eget kapital (%)	19,6	25,4

¹ inkluderar även finansiella intäkter



2 355,3 Mkr

Redovisat värde tillgångar

Under året beslutades att utöka investeringsverksamheten med 100 Mkr i mer likvida investeringar, främst börsnoterade aktier. Till segmentet hör även det strategiska innehavet i Atrium Ljungberg där Tagehus är en aktiv ägare via styrelsen.

NY INVESTERINGSPORTFÖLJ  

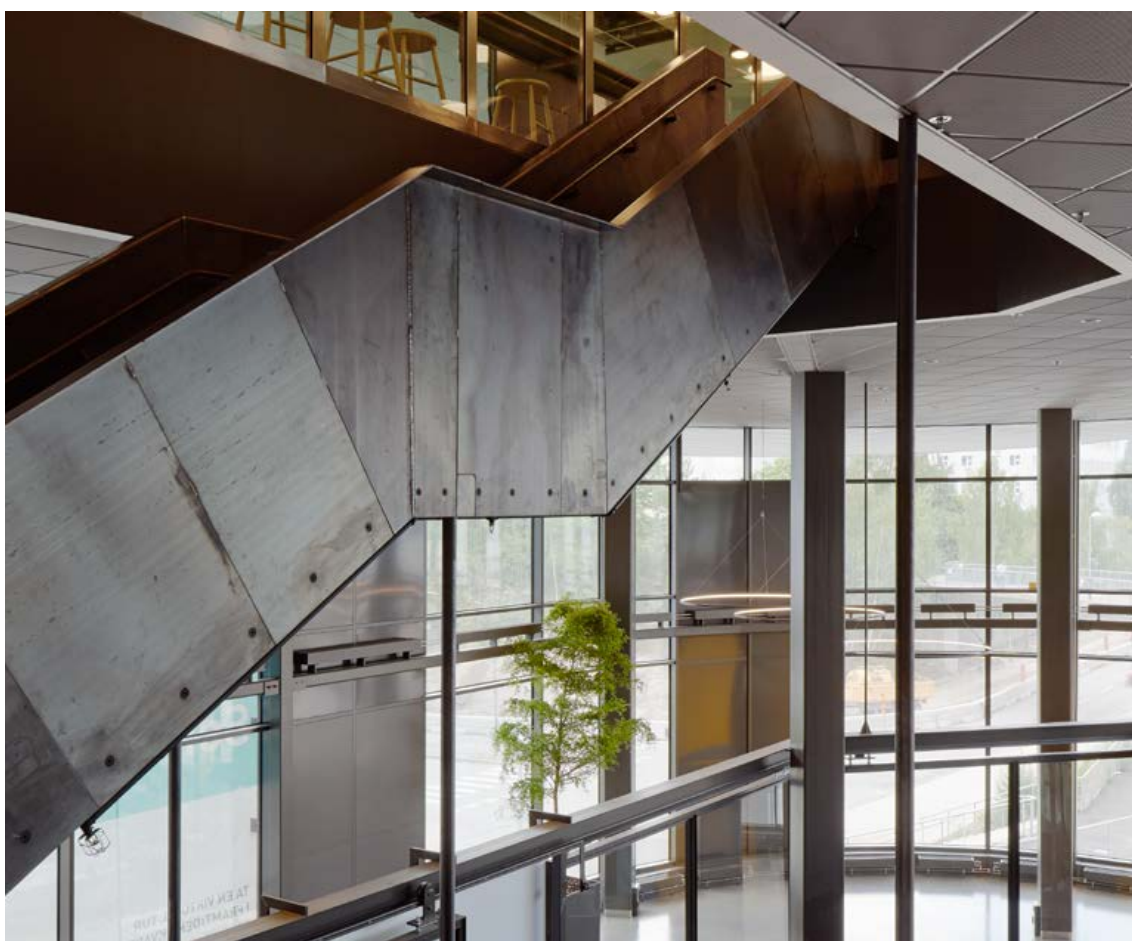
Under 2016 beslutades att bygga upp en investeringsportfölj med inriktning på mer likvida tillgångar, inklusive börsnoterade aktier. En god riskjusterad avkastning med begränsad nedsida ska uppnås främst via långsiktiga aktieinvesteringar. Hösten 2016 aktiverades cirka 50 Mkr med målsättningen att totalt 100 Mkr ska stå till portföljens förfogande under första halvåret 2017. Målet är 10 procent totalavkastning årligen.

Det är ett relativt öppet investeringsmandat med tydliga riskbegränsningar. Investeringsbesluten baseras nästan uteslutande på analys av rela-

tionen mellan bolagens långsiktiga förutsättningar och den förväntade utväxlingen på aktuell aktievärdering, men viss vikt läggs också på taktiska aspekter. Vissa hedgestrategier kommer att användas.

Värdepappershandelns balansomslutning var cirka 49,6 (13,1) Mkr den 31 december. Utöver värdeskapande innebär satsningen ett närmande till kapitalmarknaden samtidigt som kunskap om trender och annan värdefull finansmarknadsinformation löpande inhämtas.

Inom segmentet bedrivs även en begränsad kapitalförvaltning. Kapital placeras förutom i noterade aktier även i svenska och ryska fonder. Per den 31 december 2015 uppgick de totala investeringarna till 116 (74) Mkr. För fondplaceringar uppgår risk- och förlustmandaten till maximalt 5 Mkr på den svenska marknaden och till motsvarande 3 miljoner dollar på den ryska marknaden, varav det senare beloppet är jämnt fördelat mellan Tagehus Holding AB och T Ljungberg BV.





ATRIUM LJUNGBERG AB BV

Atrium Ljungberg äger 50 (48) fastigheter med ett fastighetsvärde om drygt 36 (31) Mdr kronor och är därmed ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Affärsidén är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla attraktiva handels-, kontors- och stadsmiljöer på starka geografiska delmarknader.

Drygt tre fjärdedelar av beståndet finns i Stockholmsområdet och resterande bestånd i Uppsala, Malmö och Göteborg. I portföljen finns framför allt handels- och kontorsfastigheter med en uthyrbar area om drygt 1,1 miljon kvadratmeter. Bland handelsplatserna finns köpkvarteret i Sickla, Farsta Centrum och Port73 i Stockholmsregionen, Gränbystaden i Uppsala samt Mobilia i Malmö.

Kontorsfastigheterna, vars andel av portföljen är jämnstor med handelsfastigheterna, ligger främst i Stockholmsregionen, exempelvis Glashuset vid Slussen och det växande beståndet i Hagastaden. Under året förvärvades kontorsfastigheter i bland

annat Kista och Sundbyberg medan nybyggnation pågår i Nacka av kontorshuset Sickla Front II om 25 000 kvadratmeter. Atrium Ljungberg äger kontorsfastigheter även i Malmö och Göteborg.

Antalet bostäder uppgår till cirka 700 och är främst koncentrerade till Kista och Malmö. Planen är att öka bostadsproduktionen och byggstarta 300 lägenheter per år från och med 2019. Bostäder utgör ett bra komplement till Atrium Ljungbergs befintliga områden i bland annat Sickla och Gränbystaden då de bidrar till att skapa mer levande stadsmiljöer.

Verksamhet 2016

Atrium Ljungberg gjorde flera förvärv under året, bland annat resterande del av Söderhallarna vid Medborgarplatsen i Stockholm där man sedan tidigare ägde kontorsdelen. Förvärvet underlättar genomförandet av strategin att skapa attraktiva mötesplatser. Efter att ha nettosålt 2015 uppgick fastighetsförvärven totalt till 1 461 (872) Mkr 2016.

Försäljningen av fastigheter stannade på 23 Mkr, jämfört med 2015 då fastigheter för 1 291 Mkr såldes. Förvärven kommer att bidra till ökade intäkter under 2017.

Under året ökade projektportföljen med cirka 2 Mdr kronor till 11 Mdr kronor. I den pågående projektportföljen kvarstår investeringar för 2017 om knappt 1,5 Mdr kronor, vilket är över målet om 1 Mdr kronor i investeringar per år. För 2017 beräknas projekt om cirka 2 Mdr kronor startas. Satsningarna sker främst inom handel, kontor och bostäder i Gränbystaden, Sickla samt Hagastaden.

Resultat

För 2016 var driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen 1 458 (1 450) Mkr, en ökning på 0,5 procent. Målet är en ökning med 10 procent per år. Avyttringen av icke-strategiska handelsfastigheter om 1,3 Mdr kronor samt en investeringstakt som låg under målet 2014–2015 förklarar den begrän-

sade ökningen av driftöverskottet. Årets resultat uppgick till 2 681 (2 784) Mkr, motsvarande 20,13 kronor per aktier.

Den årliga aktieutdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultatet före värdeförändringar med avdrag för nominell skatt. För 2016 var den föreslagna utdelningen 3,95 (3,55) kronor per aktie, vilket motsvarar 69,9 (64,1) procent av det utdelningsbara resultatet och en direktavkastning om 2,9 procent. Utdelningen i kronor per aktie har aldrig sänkts sedan 1994.

Tagehus innehar 18 017 778 (17 996 627) aktier i Atrium Ljungberg, motsvarande 13,5 (13,5) procent av kapitalet och 10,6 (10,6) procent av rösterna.



FOKUS (AB)

Tidskriften Fokus sammanfattar och analyserar utvecklingen i Sverige och internationellt inom bland annat politik, ekonomi, vetenskap, kultur och livsstil. Tidskriften utges veckovis och är politiskt oberoende, utan kopplingar till något parti eller organisation.

Tidskriftsmarknaden är utmanande och räckvidden sjönk 5 procent till 71 000 (75 000) läsare per utgåva, enligt Orvesto Konsument 2016 helår. Prenumerationsintäkterna ökade dock under året.

Under året utsågs Resumés förre chefredaktör Claes de Faire till ny VD efter Lars Grafström, som

valde att lämna tidskriften efter elva år. Claes de Faire tillträdde sin nya tjänst i början av 2017.

Fokus är flerfaldigt prisbelönad och har under åren bland annat vunnit Publicistklubbens stora pris och utsetts till Årets tidskrift samt Årets tidskrift inom digitala medier. Medarbetare har utnämnts till Årets journalist, Årets krönikör, Årets medierookie, Årets genombrott och Årets annons-säljare. Fokus grundades 2005 och ges ut av förlaget FPG Media AB. Tagehus investerade i FPG Media 2005 och har en ägarandel om 22,2 (19,4) procent.

Stärkta kapitalmarknadsrelationer

Efter att under flera år ha haft en relativt begränsad investerings- och värdepappersverksamhet beslutades under 2016 att bygga upp en portfölj med en total investeringsram om 100 Mkr. Den första hälften om 50 Mkr investerades under 2016 och resterande del ska enligt planen skjutas till under 2017.

Förutom riskspridning får Tagehus mer likvida tillgångar i portföljen samtidigt som värdepappersinvesteringarna innebär fördjupade kontakter med kapitalmarknaden och dess aktörer.

Investeringsbesluten baseras nästan uteslutande på analys av relationen mellan bolagens långsiktiga förutsättningar och den förväntade utväxlingen på aktuell aktievärdering, men viss vikt läggs också på taktiska aspekter. Vissa hedgestrategier kommer att användas.

Bland dem som arbetat med den nya portföljen återfinns Olof Nord.

