

# Atrium Ljungberg Bokslutskommuniké / 2023



# Sammanfattning

Bra tillväxt i förvaltningsresultatet och framdrift i projekten.

1



**FASTIGHETSPORTFÖLJ**  
**80% Stockholm**  
 10% Uppsala, 5% Göteborg,  
 5% Malmö

**65% kontor**  
 18% Handel, 3% Bostäder,  
 14% Projekt och byggrätter

2



**HYRESMARKNAD**  
**-10 mkr / -17 mkr**  
 Nettouthyrning Q4

**68 mkr / 53 mkr**  
 Nettouthyrning Q1-Q4

SKH ingår inte -  
 villkorat avtal

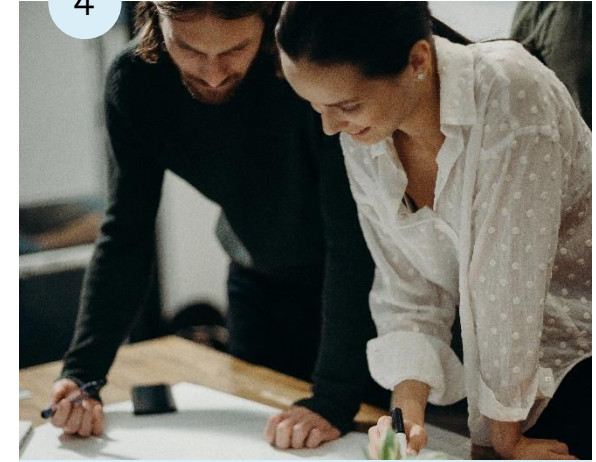
3



**INTJÄNING**  
**+19% Q4**  
**+21% Q1-Q4**  
 Förvaltningsresultat

**+14%**  
 Driftöverskott  
 jämförbart bestånd

4



**PROJEKT**  
**8 mdkr**  
 I pågående projekt

**91% uthyrt**  
 I det som färdigställs 2024

# Fastighetsportfölj – Våra drömmars stad

Koncentrerad fastighets- och projektportfölj till främst fyra områden i Stockholm – Hagastaden, Slussen, Slakthusområdet och Sickla. Alla områden med en befintlig eller kommande tunnelbaneuppgång.



Glashuset, Slussen



Katarinahuset, Slussen



Söderhallarna, Södermalm



Life City, Hagastaden



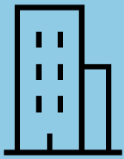
Curanten, Sickla



Hus 48, Slakthusområdet

# Hyres och bostadsmarknad

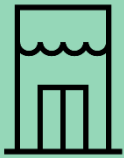
Starka framtidslägen för kontor – Slakthusområdet, Slussen och Hagastaden i topp.



## KONTOR

Fortsatt efterfrågan på kontor i bra lägen, ökad flexibilitet och långa ledtider.

- Bra dialoger men de tar tid.
- Osäkerhet kring ytbehov, önskan om ökad flexibilitet och service.
- A house – breddar erbjudandet mot kund med start i Slussen och Slakthusområdet.



## HANDEL

Fortsatt ökning av omsättning, men svagare utveckling för elektronik och heminredning.

- Ökad omsättning men skillnad mellan olika segment – mixen på handelsplatsen avgör "motståndskraften".
- Topp 3 ökad omsättning: apotek, lågpris/volymshandel och livsmedel.
- Minskad omsättning ses inom heminredning och elektronik.



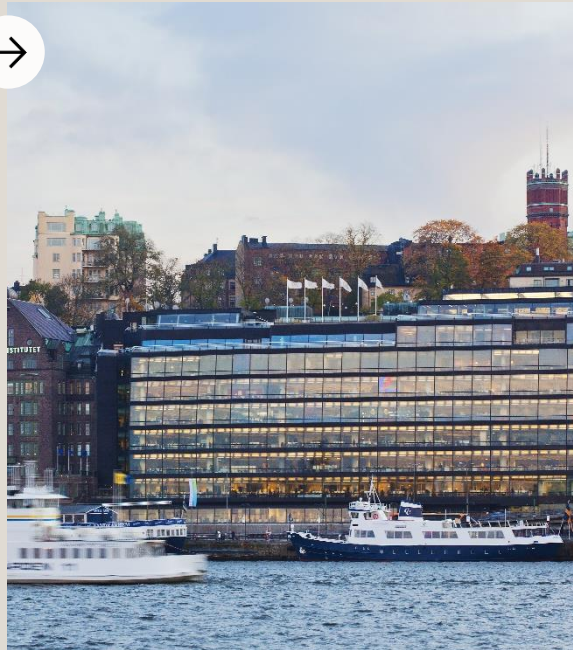
## BOSTADSRÄTT

Med en fortsatt oro i världen, stigande räntenivåer och höga elpriser är det många som agerar med eftertanke.

- Stort utbud i kombination med betydligt lägre nyproduktion.
- Bostadsmarknaden präglas av långsam beslutsprocess och försiktighet hos bankerna.
- Fortsatt framdrift i våra bostadsrättsprojekt; I Uppsala har vi sålt fem lägenheter i kvartal 4 (17 stycken i år). I Sickla har vi sålt tre lägenheter i kvartal 4 (11 stycken i år).
- Beslut om att starta ett nytt projekt i Sickla med planerat färdigställande 2025.

# Största uthyrningarna

De tre största uthyrningarna under kvartalet gjordes i Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet.



## HiQ International

Glashuset, Slussen,  
2 072 kvm

UTHYRNING



## BRIS

Härden, Hagastaden,  
1 005 kvm

UTHYRNING



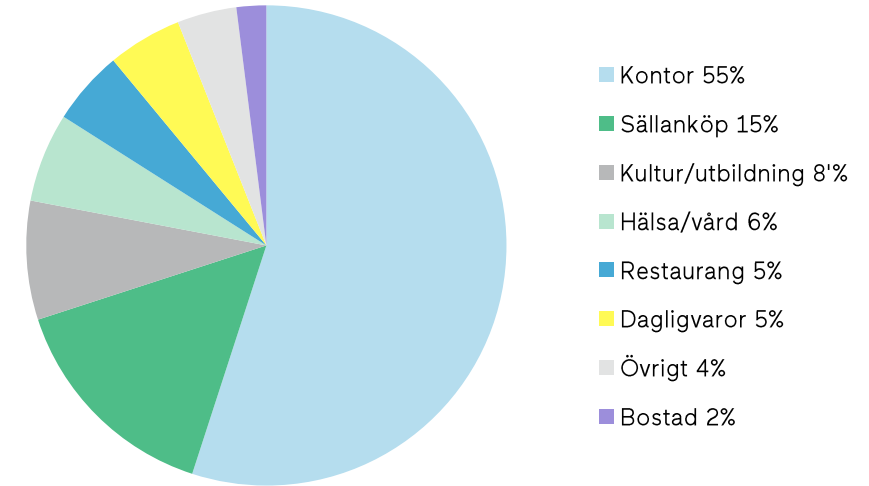
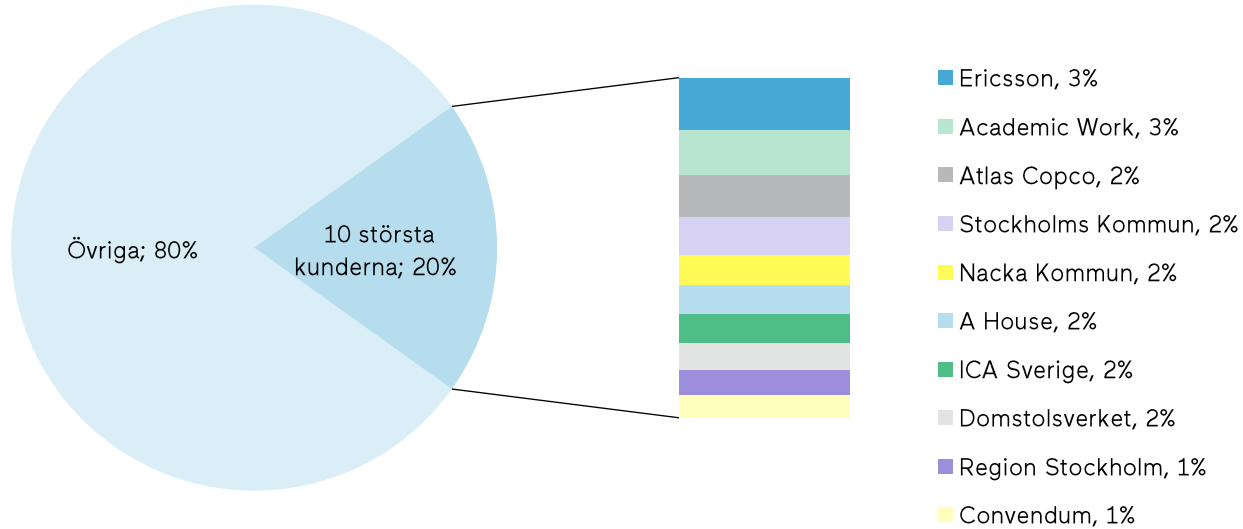
## SKH

Slakthusområdet,  
20 000 kvm

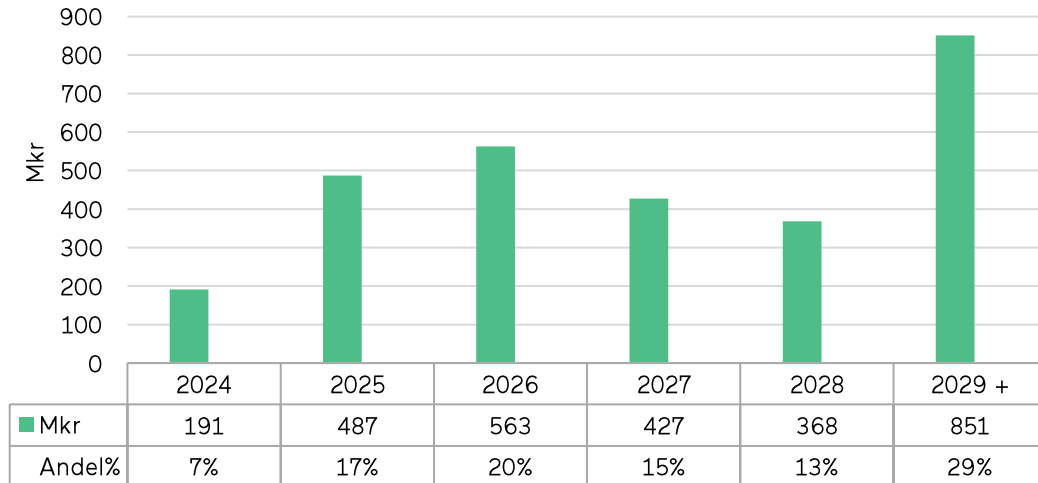
UTHYRNING, VILLKORAD

# Q4

## Stabil och diversifierad kundbas



### Förfallostruktur årligt kontraktsvärde

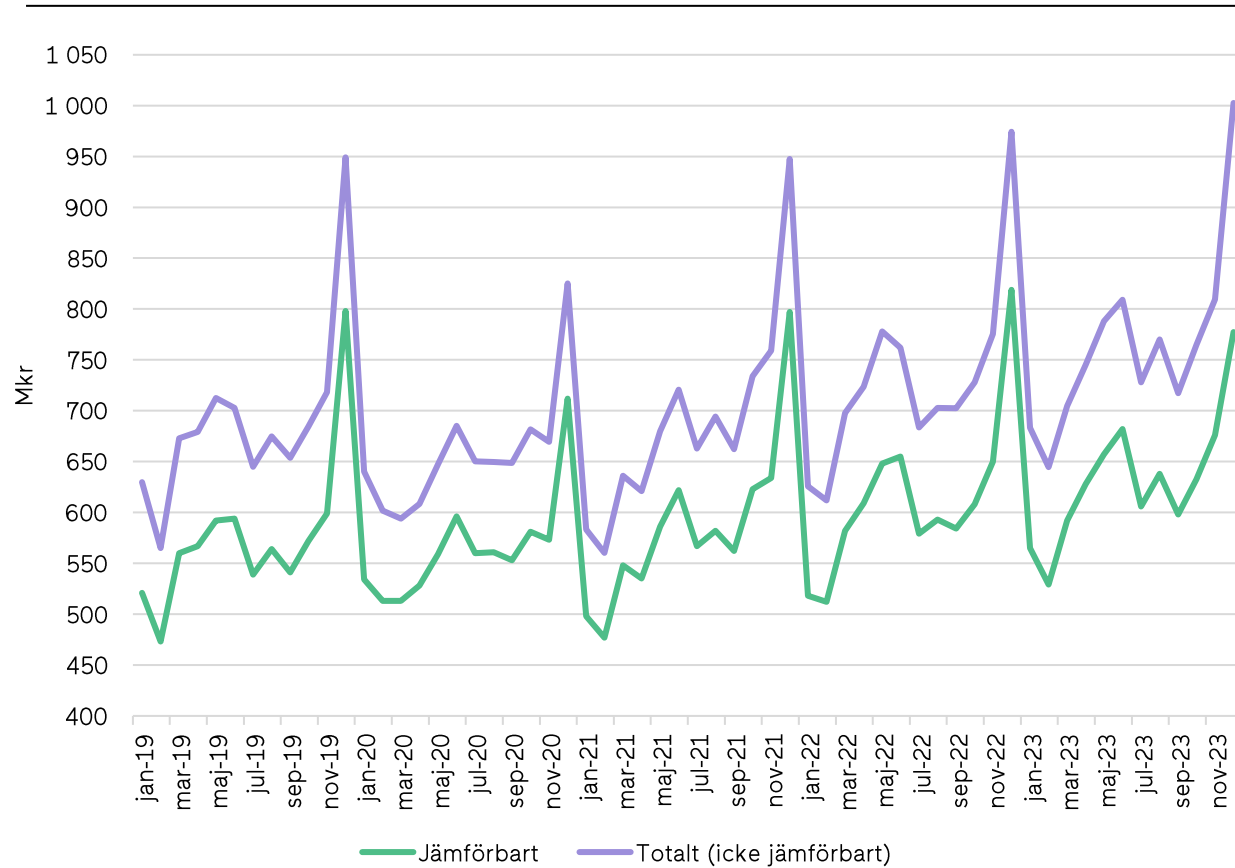


- Diversifierad kundstruktur
- De tio största kunderna står för 20%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,6 år
- Fem hyresavtal > 10 000 kvm
- Snittytan är 700 kvm per avtal

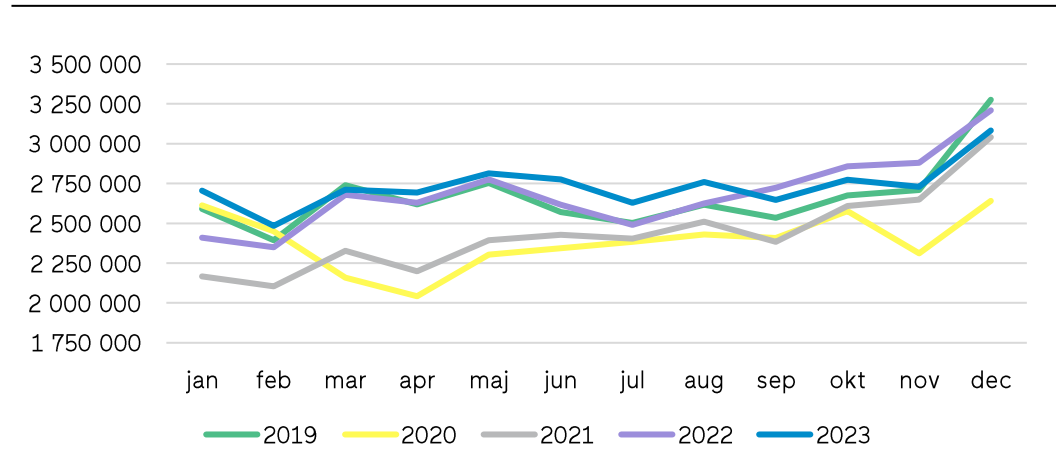
# Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftigt i en lågkonjunktur.

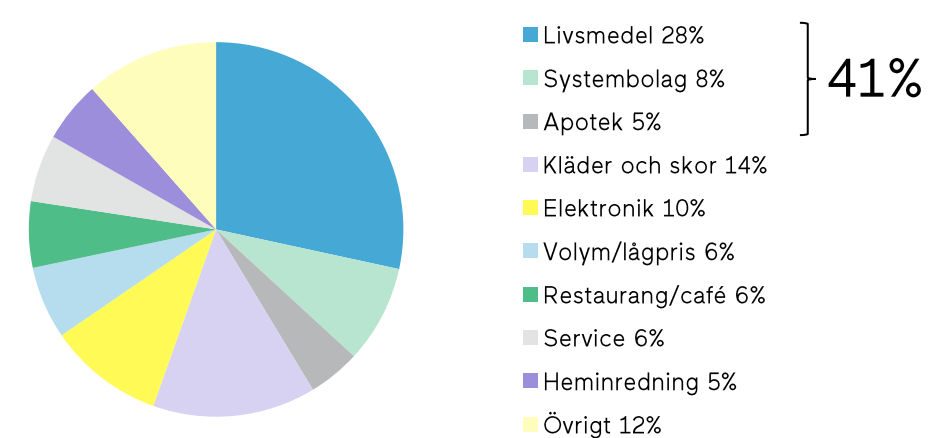
Omsättning per månad 2019 - 2023



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



# Nyckeltal

Fortsatt stark underliggande intjäning och fallande fastighetsvärden.



## FÖRVALTNINGSRESULTAT

**+19%** tillväxt Q4 isolerat  
341 mkr motsvarande 2,71 kr/aktie  
**+21%** tillväxt jan-dec  
1 365 mkr motsvarande 10,82 kr/aktie



## DRIFTÖVERSKOTT

**+13%** tillväxt i jämförbart Q4 isolerat  
**+14%** tillväxt i jämförbart Q4 helår  
exkl. engångsersättning och elstöd



## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

**-0,4%** i fortsatt värdenedgång  
motsvarande -215 mkr, vilket medför  
-2,8% eller -1 658 mkr jan-dec



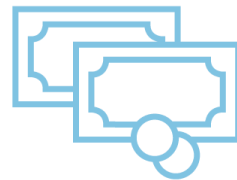
## SUBSTANSVÄRDE

**262 kr/aktie** motsvarande  
-2% justerat för utdelning



## FINANSIELL RISK

**42,5%** Belåningsgrad  
**3,7** Räntetäckningsgrad  
**12,9** Skuldkvot



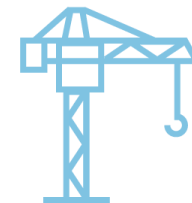
## FINANSERING

**8 mdkr** i outnyttjade  
kreditfaciliteter



## NETTOUTHYRNING

**257 mkr** nytecknat  
**189 mkr** uppsagt  
**15 mkr** uppsagt av oss för projekt



## PROJEKT

**8,2 mdkr** i pågående projekt  
varav 4,9 mdkr återstår



# Utveckling av hyresintäkter och driftnetto

Stark tillväxt i jämförbart bestånd exkl. engångsersättningar och elstöd.

## Jämförbart bestånd

+9,9% / +14,4%

(hyresintäkt/driftöverskott)



KONTOR

+12,2% / +17,1%



HANDEL

+6,5% / +10,5%



BOSTAD

+6,7% / +5,6%



Index: +7%

Lägre vakanser och omförhandlingar: +3%

Utdebitering kostnader: +0%



MINERALVATTENFABRIKEN, HAGASTADEN

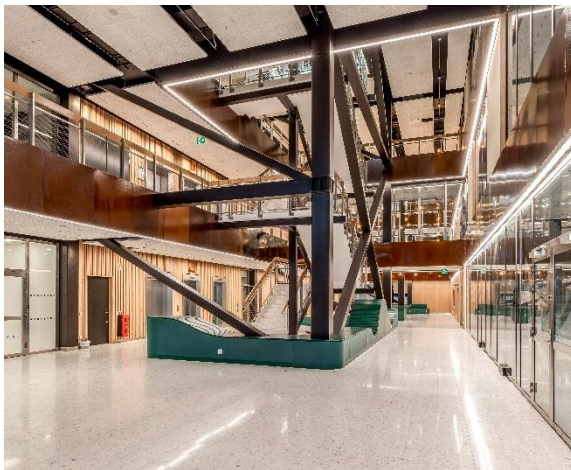
## Hyrestillväxt projekt

Projektportföljen fortsätter att leverera hyrestillväxt – främst Life City och Bas Barkarby. Tomställning av Söderhallarna samt Blästern 11 inför kommande projekt medför lägre hyresintäkter om 38 mkr, medan Katarinahuset har viss inflyttning och genererar intäkter om 40 mkr under 2023.



### LIFE CITY

Kontorsfastighet i Hagastaden om ca 28 000 kvm som färdigställdes under andra kvartalet 2022.

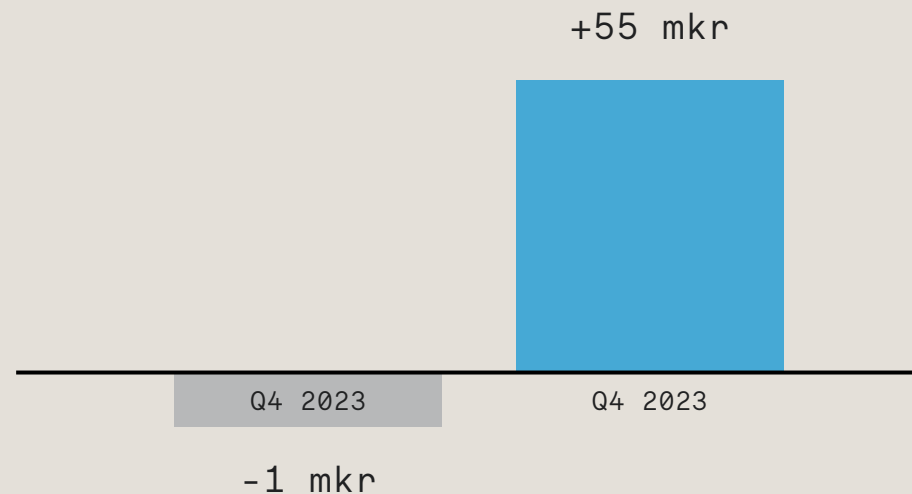


### BAS BARKARBY

Kontor/skola/vård fastighet om ca 24 000 kvm i Järfälla som färdigställdes under andra kvartalet 2022.



Färdigställda projekt bidrar till hyrestillväxten med 55 mkr.



Totala projektportföljen bidrar till hyrestillväxt med 54 mkr och till driftnettostillväxt med 71 mkr.

■ Pågående projekt  
■ Färdigställda projekt

# Hyrestillväxt transaktioner

Portföljförflyttning har skett genom försäljning av solitär fastighet i city och förvärv av två fastigheter i våra områden; Hagastaden och Slakthusområdet.



SKOTTEN 6  
13 500 kvm. Försäljning Q1 2023



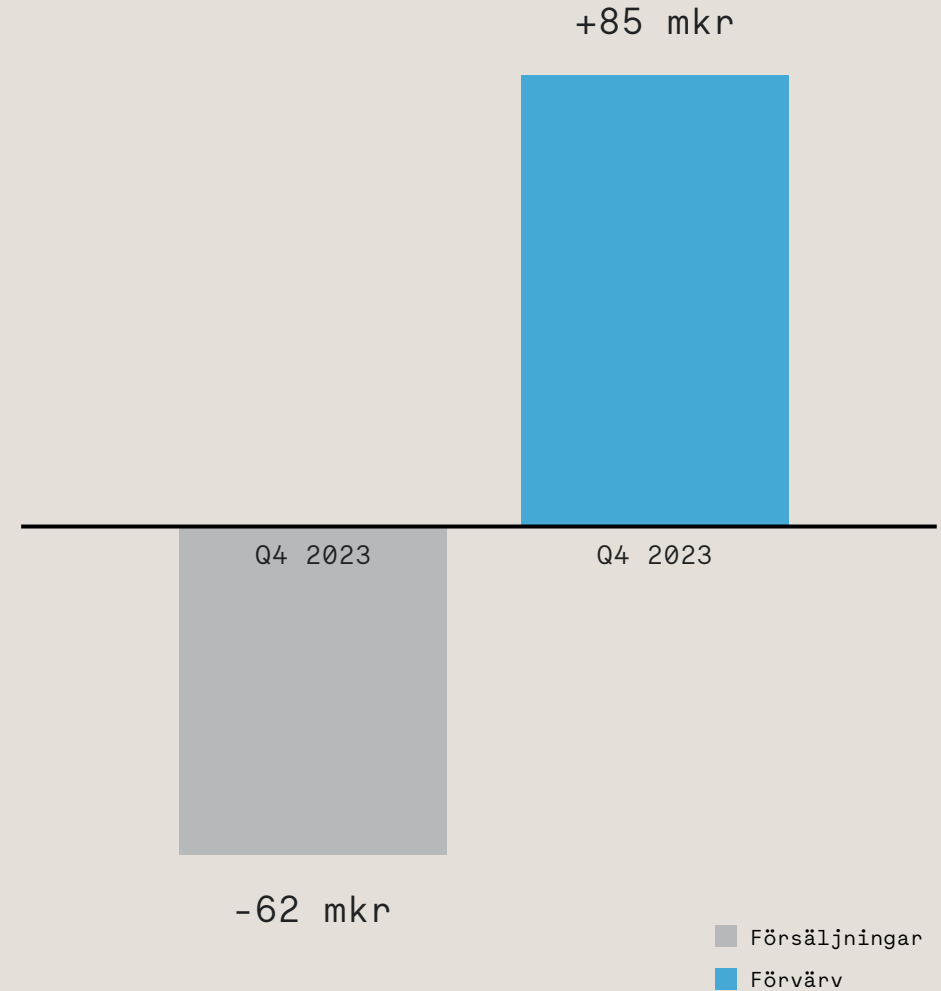
PALMFELT CENTER  
30 500 kvm. Förvärv Q2 2022



BLÄSTERN 15  
21 300 kvm. Förvärv Q2 2022

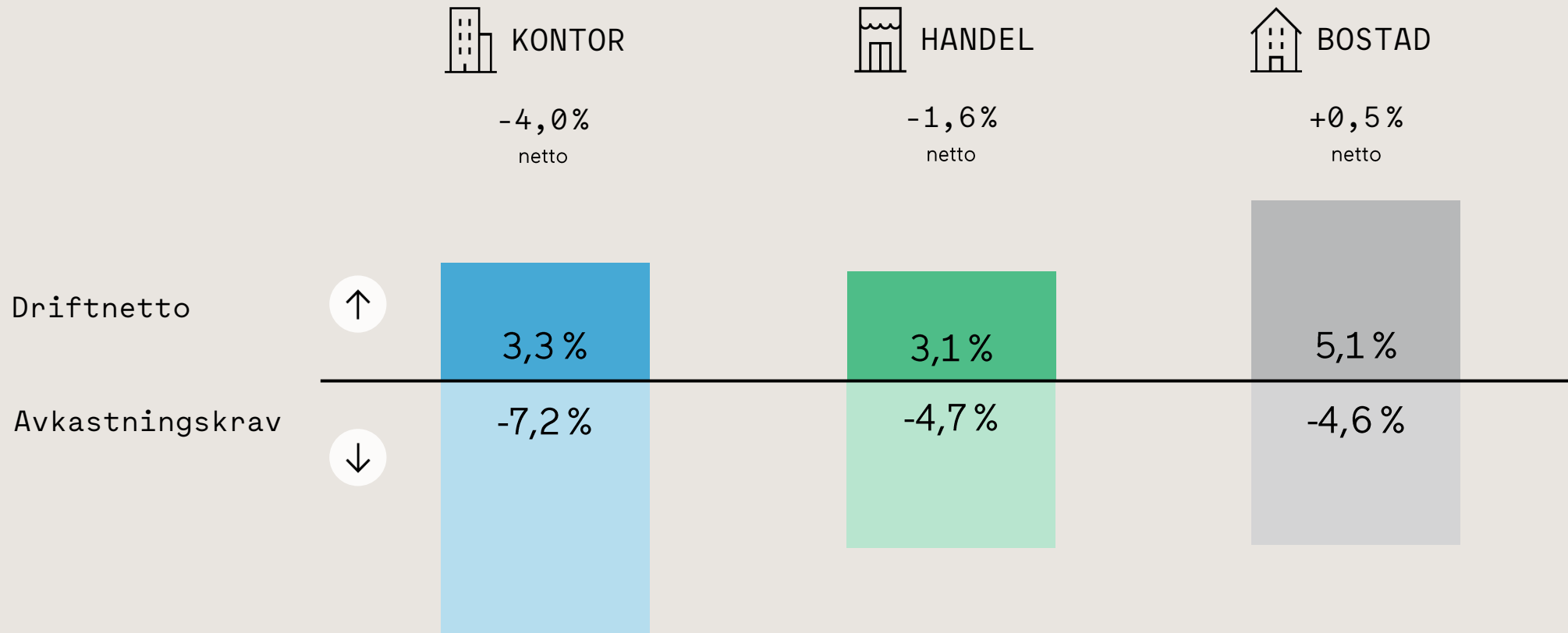


Portföljförflyttning medför hyrestillväxt



# Värdeförändringar

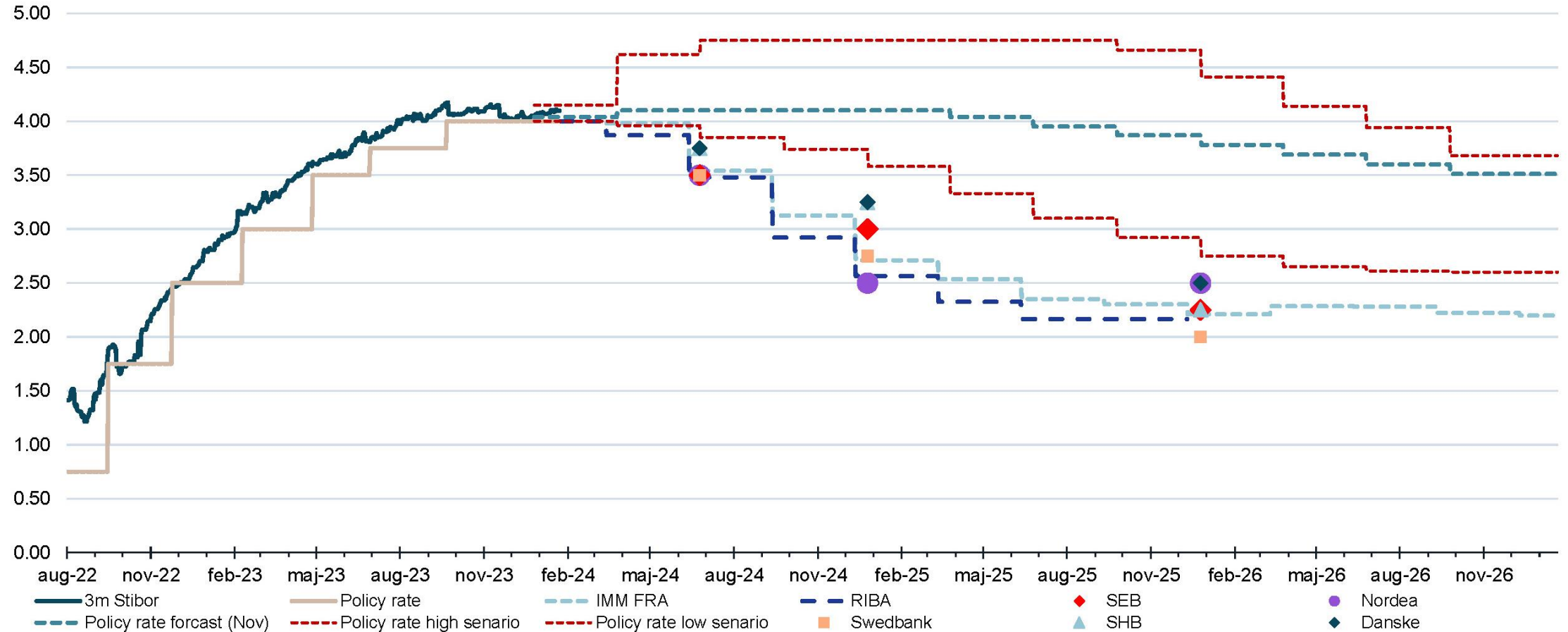
Fortsatt stigande avkastningskrav motverkas till viss del av förbättrat driftnetto kopplat till främst uthyrning, index, lägre kostnader och tid.



# Ränte- och kreditmarknaden

Fortsatt stigande marknadsräntor.

Market pricing of short-term interest rates (%)



# Finansiering

Stark intjäning bidrar till fortsatt förbättrad skuldkvot.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



3,7 GGR

SKULDKVOT



12,9 GGR

BELÅNINGSGRAD



42,5%

KAPITALBINDNING



3,5 ÅR

RÄNTEBINDNING



3,8 ÅR

ANDEL RÖRLIG RÄNTA



ca 9%

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET



8 MDKR

RATING, Moody's med negative outlook

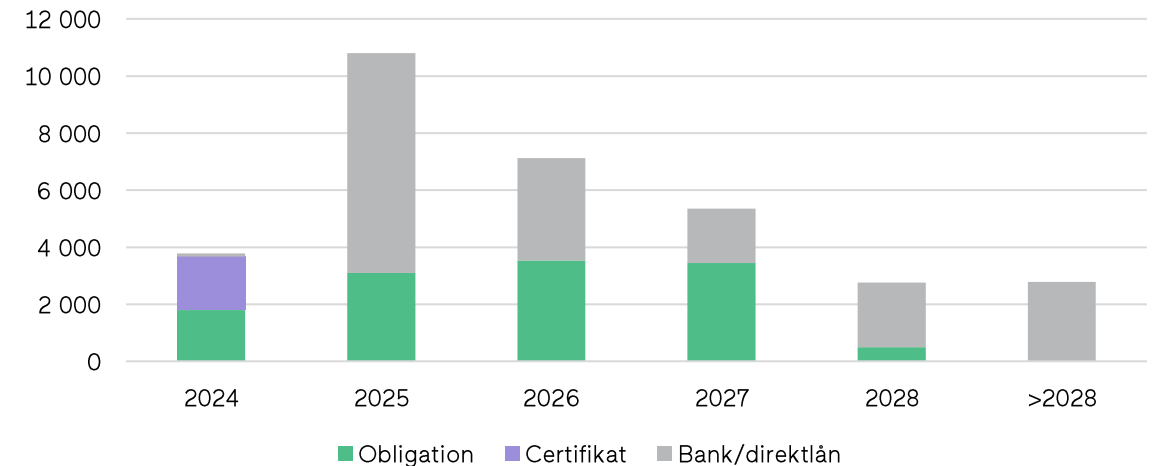


Baa2

## Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2024	4 841	19	0,4
2025	1 750	7	2,4
2026	2 704	11	1,9
2027	3 850	15	3,1
2028	4 260	17	2,5
>2028	7 560	30	3,1
<b>Totalt</b>	<b>24 966</b>	<b>100</b>	<b>2,3</b>
<b>Inkl. löftesprovisioner</b>			<b>2,4</b>

## Kreditförfall, mkr



# Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 8,2 mdkr, varav 4,9 mdkr återstår att investera. Projekten är koncentrerade till primärt våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla.

Av det som färdigställs 2024 är 91% uthyrt

Mälarterrassen – nytt projekt i kvartal 4  
Investeringsvolym 430 mkr

Kulturarvet – nytt projekt i kvartal 4  
Investeringsvolym 450 mkr

SKH – nytt projekt, men villkorat  
Investeringsvolym 2 mdkr

2024

2025

2026

2027



Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4



Slakthushallarna,  
Slakthusområdet



Brf Kulturtrappan,  
Nobelberget



PV palatset,  
Hagastaden



Sickla Stationshus



Söderhallarna,  
Södermalm



Gymnasieskola,  
Slakthusområdet



Hus 06 Stationen,  
Slakthusområdet



Katarinhuset,  
Slussen



Campus Sickla



Brf Kulturarvet,  
Nobelberget



Mälarterrassen,  
Slussen

# Mälarterrassen, Slussen



Illustration: DBOX/Foster + Partners



# Nobelberget, Brf Kulturarvet



# Stockholms konstnärliga högskola, Slakthusområdet



# Våra största utvecklingsprojekt

Vi utvecklar Våra drömmars stad – framtida möjliga investeringar om ca 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar.



## SICKLA

Från industri till levande stadsdel.

Area: 250 000 KVM  
Investering: 14 MDKR



## SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

Area: 200 000 KVM  
Investering: 11 MDKR



## HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 100 000 KVM  
Investering: 7 MDKR



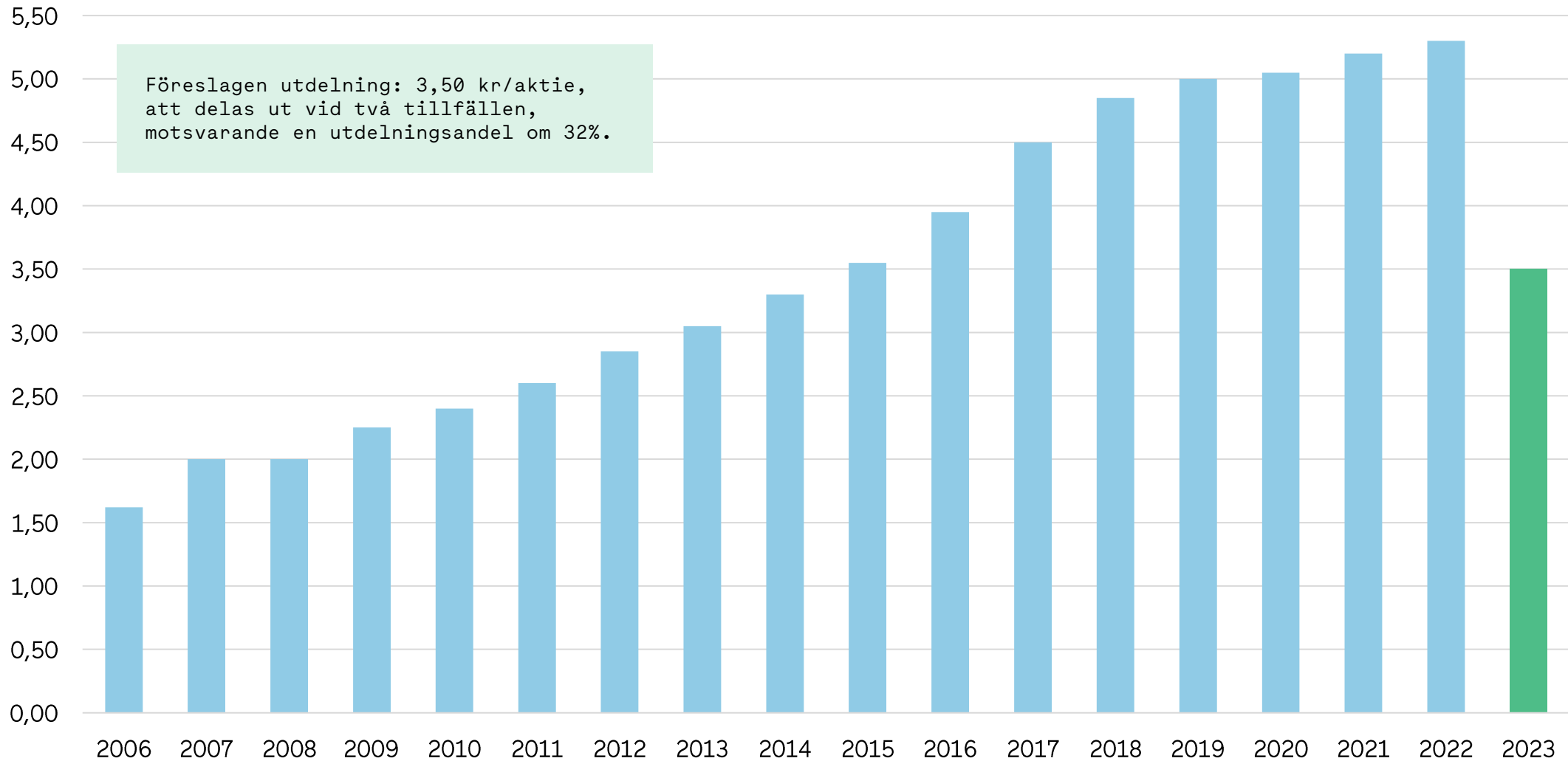
## SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 55 000 KVM  
Investering: 2 MDKR

# Förändrad utdelningspolicy

Utdelning kr/aktie





# Q&A



Atrium Ljungberg  
Bokslutskommuniké  
/ 2023 Appendix

Q4

## Resultaträkning sammandrag Q4

mkr	2023 Q4	2022 Q4	Kommentar	2023 Q1-Q4	2022 Q1-Q4	Kommentar
Hysesintäkter	710	672	Jämförbart bestånd 7%	2 821	2 550	Jämförbart bestånd +10%
Fastighetskostnader	-209	-227	Jämförbart bestånd -5%	-805	-843	Jämförbart bestånd +0%
Driftnetto	500	444	Jämförbart bestånd 13%	2 016	1 707	Jämförbart bestånd +14%
Projekt o entreprenad	3	-1		2	-26	
Central administration	-29	-21		-88	-91	
Intressebolag	-1	-		-1	-	
Tomträttsavgäld	-11	-10		-43	-39	
Finansnetto	-122	-126		-522	-423	
Förvaltningsresultat	341	287	2,71 kr/aktie +19% tillväxt	1 365	1 127	10,82 kr/aktie +21% tillväxt
Värdeförändring:						
- Fastighet	-215	-1 467		-1 667	2 689	
- Resultat fsg bostadsrätt	1	-5		35	51	
- Goodwill	-	-		-24	-	
- Derivat	-851	-90		-907	1 526	
Skatt	174	259		245	-1 105	
Resultat efter skatt	-550	-1 017		-954	4 288	



## Balansräkning sammandrag

mkr	2023 dec		2022 dec		Kommentar
Fastighet	56 813	56 186 kr/kvm	58 596	58 931 kr/kvm	4,7% värderingsyield (4,4)
Exploateringsfastighet	1 692		1 409		
Derivat	733		1 572		
Övriga tillgångar	2 422		1 941		
Likvida medel	119		380		
<b>Summa</b>	<b>61 779</b>		<b>63 898</b>		
Eget kapital	27 519		29 141		Långsiktigt substansvärde 262 kr/aktie (271)
Uppskjuten skatt	6 064		6 661		
Räntebärande skulder	24 966	42,5% belåningsgrad	25 389	41,7% belåningsgrad	3,5 år snitt kapitalbindning (4,3)
Leasingskuld	1 296		1 277		
Derivat	344		59		
Övriga skulder	1 590		1 371		
<b>Summa</b>	<b>61 779</b>		<b>63 898</b>		