

Atrium Ljungberg Kvartalsrapport / Q2 2023

Q2



Sammanfattning

Starkt förvaltningsresultat i ett utmanande omvärldsläge.

1



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

63% kontor

21% Handel, 3% Bostäder,
13% Projekt

2



HYRESMARKNAD
25 mkr/23 mkr
Nettouthyrning Q2

36 mkr/31 mkr
Nettouthyrning Q1-Q2

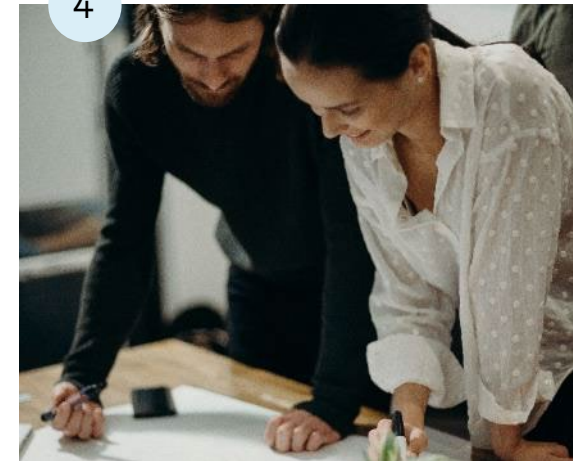
3



INTJÄNING
+24% Q2
+20% Q1-Q2
Förvaltningsresultat

+15%
Driftöverskott
jämförbart bestånd

4



PROJEKT
7 mdkr
I pågående projekt

66% uthyrt
I det som färdigställs
2023 och 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



Katarinhuset, Slussen



Söderhallarna, Södermalm



Life City, Hagastaden



Tapetfabriken, Sickla



Börshuset, Slakthusområdet

Hyres och bostadsmarknad

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



KONTOR

Fortsatt stor efterfrågan på kontor i bra lägen.

- Läget innanför tullarna är fortsatt mest intressant – Hagastaden och Slussen.
- Stort kostnadsfokus hos kund – risk för minskade ytor och mer flexibla lösningar.
- A house – breddar erbjudandet mot kund.



HANDEL

Ökad omsättning mot föregående år och antalet besökare fortsätter öka och är högre än före covid-19.

- Ökad omsättning men skillnad mellan olika segment – mixen på handelsplatsen avgör "motståndskraften".
- Under andra kvartalet fortsätter antalet besökare att öka och är högre än före covid-19.
- Ödmjuk inför vad tuffare omvärld kan betyda för handeln.



BOSTADSRÄTT

Året har startat med en försiktigt positiv utveckling för svensk bostadsmarknad.

- Prisläget har under våren stabiliserats.
- Fortsatt lågt antal sålda bostäder på såväl successions- som nyproduktionsmarknaden.
- Ökat intresse för framför allt mindre bostadsrätter.
- Vårt projekt i Uppsala, Parkhusen kv 2, har färdigställts och vinstavräkning har skett om 54% motsvarande andel tillträdde lägenheter.

Största uthyrningarna och omförhandlingarna

De tre största uthyrningarna under kvartalet gjordes i Hagastaden, Sickla och Kista medan Ericsson i Göteborg omförhandlades.



Ericsson

Lindholmen, Göteborg,
37 000 kvm

OMFÖRHANDLING



MTR Nordic

Mineralvattenfabriken,
Hagastaden, 2 500 kvm
Kista Nod, 1 300 kvm

UTHYRNING



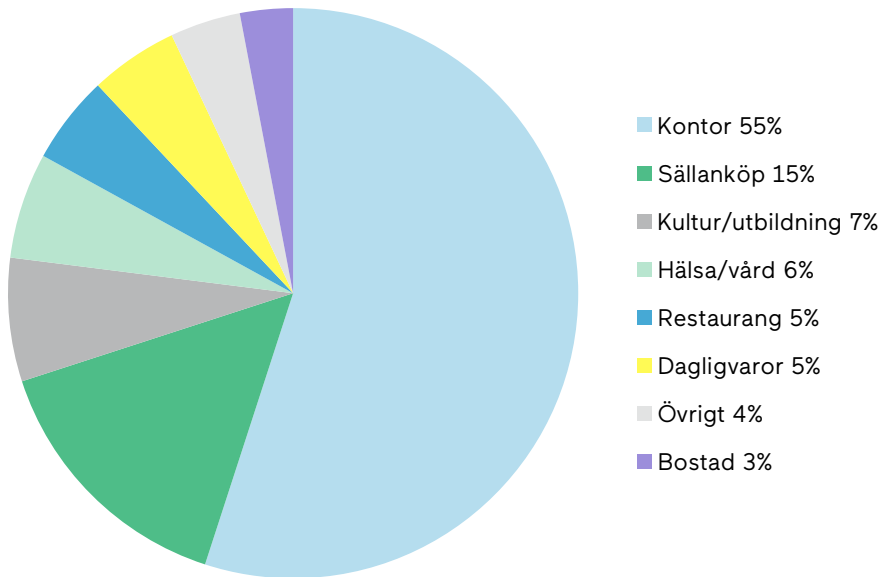
Solar

Mineralvattenfabriken,
Hagastaden, 950 kvm

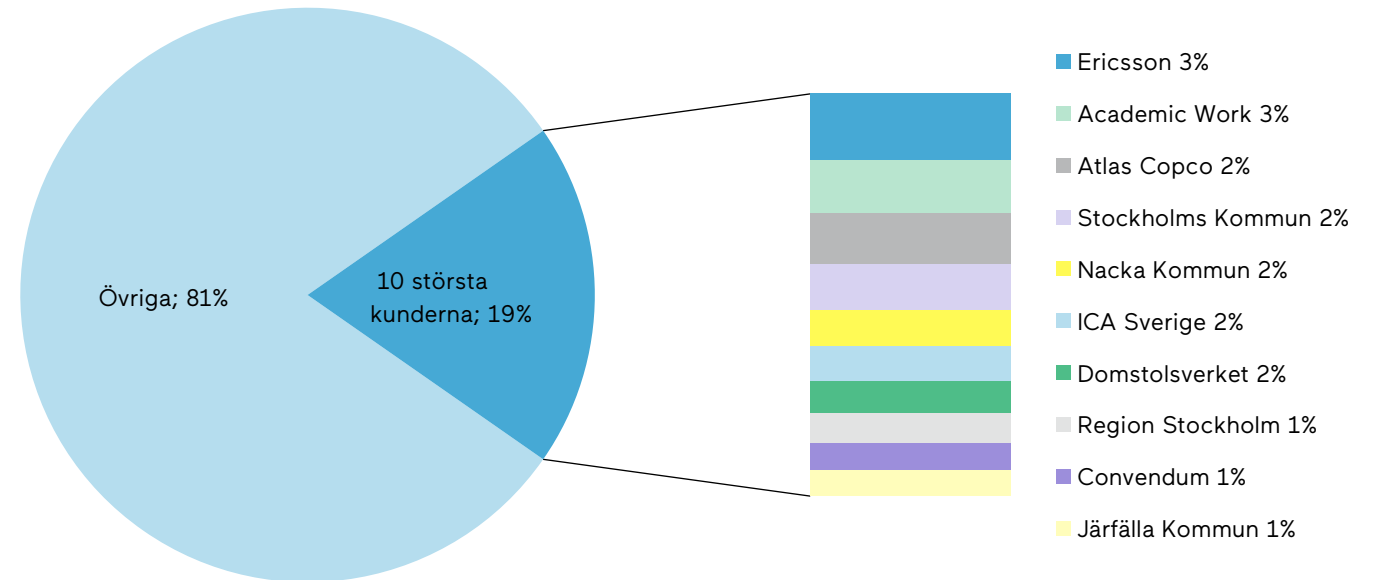
UTHYRNING

Q2

Stabil kundbas och inflationsskyddad portfölj



– Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,6 år



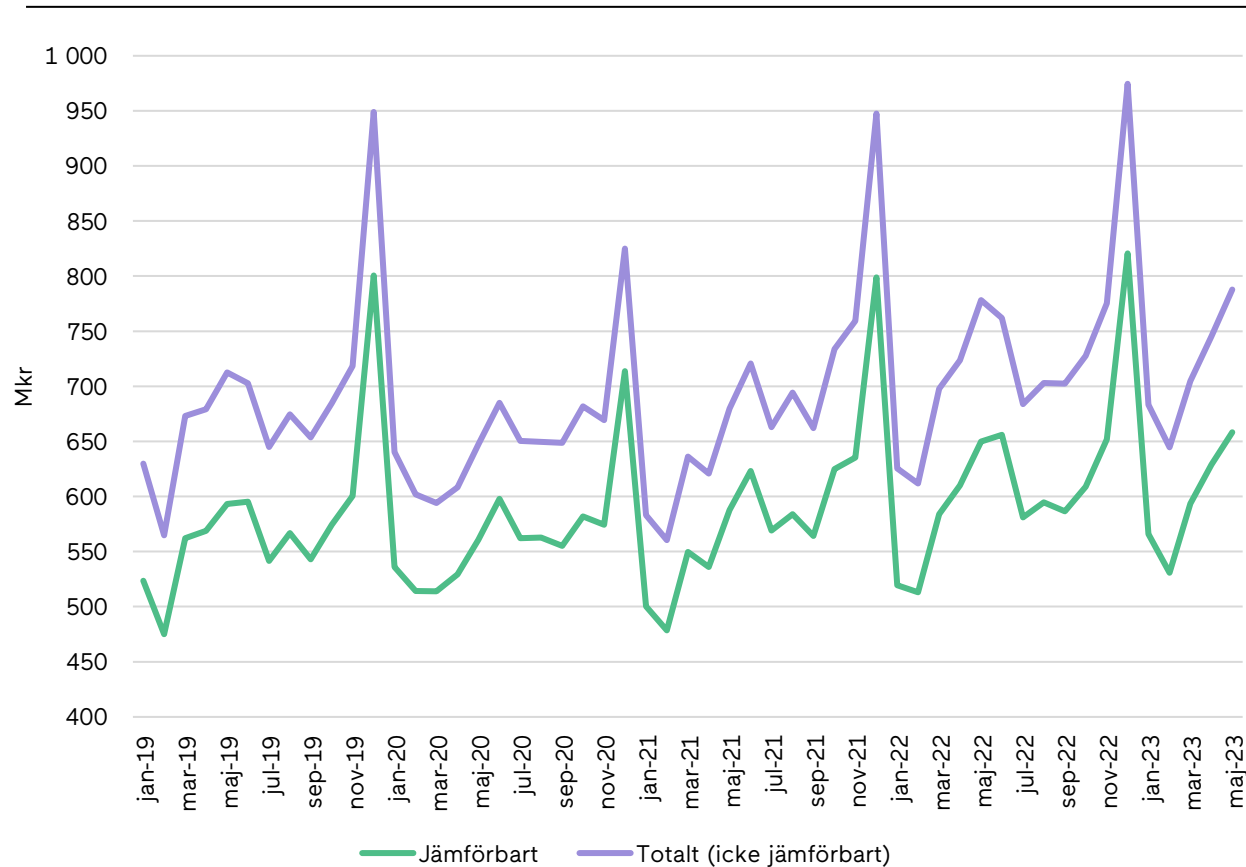
– Diversifierad kundstruktur

– De tio största kunderna står för 19%

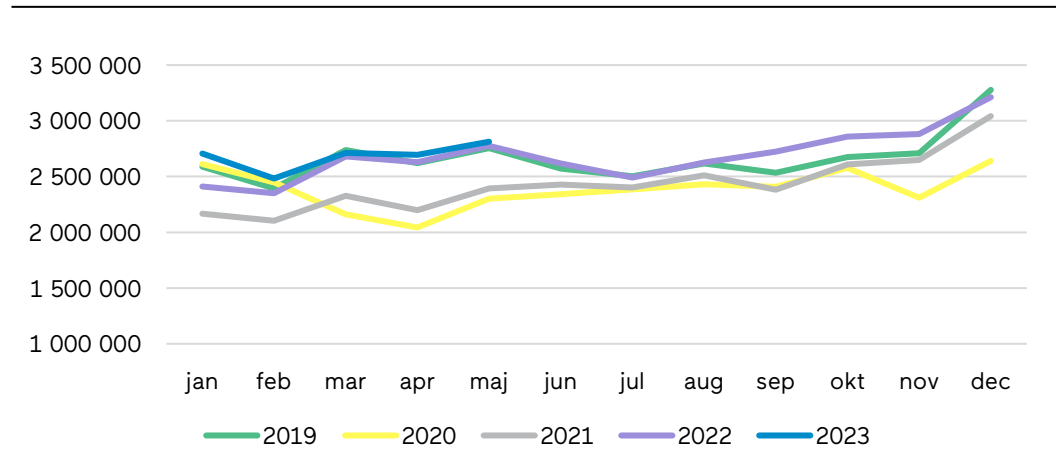
Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftigt i en lågkonjunktur.

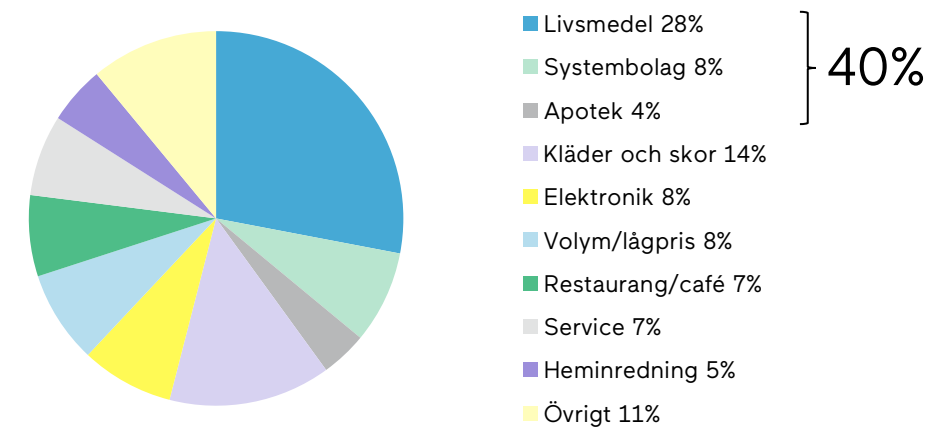
Omsättning per månad 2019 - 2023



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Nyckeltal

Fortsatt stark underliggande intjäning och fallande fastighetsvärden.



FÖRVALTNINGSRESULTAT

+ 24% tillväxt Q2 isolerat
332 mkr motsvarande 2,63 kr/aktie
+ 20% tillväxt första halvåret
658 mkr motsvarande 5,22 kr/aktie



DRIFTÖVERSKOTT

+15% tillväxt i jämförbart
bestånd exkl. engångsersättning såväl
isolerat kvartal som första halvåret



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

-1,0% i fortsatt värdenedgång
motsvarande -588 mkr, vilket medför -1,7%
eller -989 mkr första halvåret



SUBSTANSVÄRDE

264 kr/aktie motsvarande
-1,3% justerat för utdelning



FINANSIELL RISK

41,8% Belåningsgrad
3,6 Räntetäckningsgrad
12,7 Skuldkvot



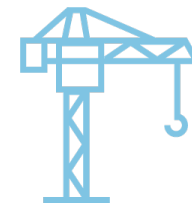
FINANSERING

8 mdkr i outnyttjade
kreditfaciliteter



NETTOUTHYRNING

98 mkr nytecknat
62 mkr uppsagt
5 mkr uppsagt av oss för projekt



PROJEKT

7,2 mdkr i pågående projekt
varav ca 4,6 mdkr återstår

Utveckling av hyresintäkterna

Stark tillväxt i jämförbart bestånd.

Jämförbart bestånd +12,2%

Tillväxt i driftnettot +15,0%



KONTOR
+12,8%



HANDEL
+11,8%



BOSTAD
+7,9%



Index: +6,8%

Lägre vakanser och omförhandlingar: +3,8%

Utdebitering kostnader: +1,6%



NOBELBERGET, SICKLA

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 ca 18 mkr. Katarinhuset har intäkter om 13 mkr, varvid merparten avser andra kvartalet.



LIFE CITY

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

Uthyrd till 95%



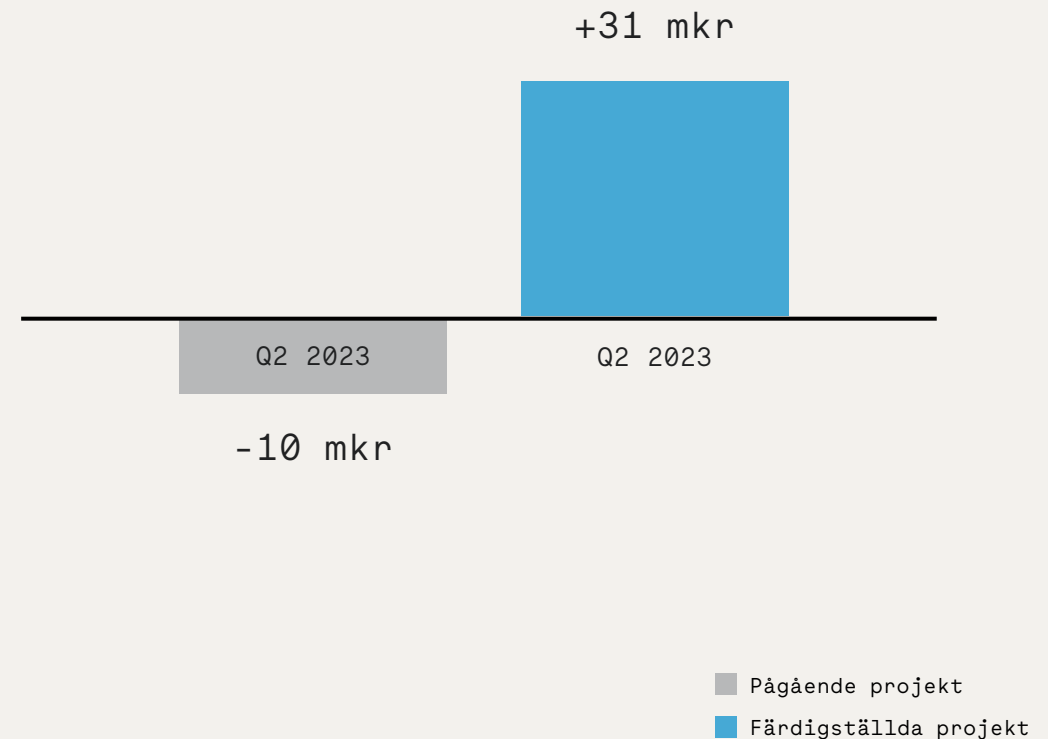
BAS BARKARBY

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

Uthyrd till 90%



Färdigställda projekt bidrar till hyrestillväxten med 31 mkr



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



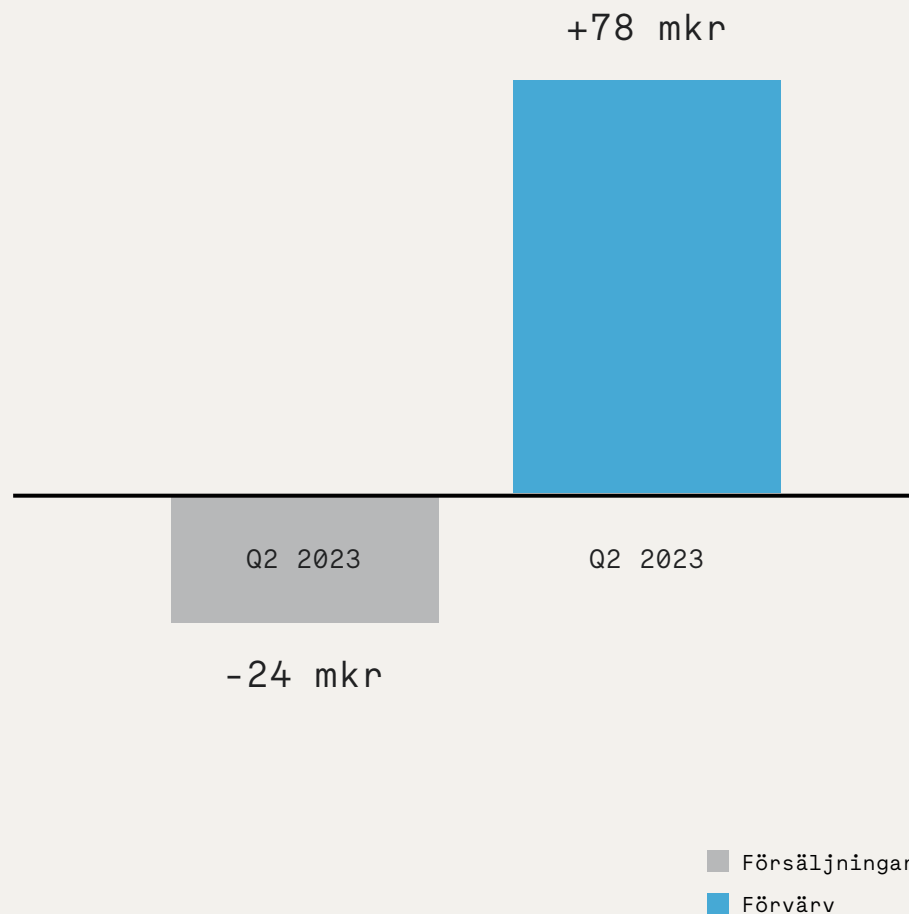
PALMFELT CENTER
30 500 kvm. Förvärv Q2 2022



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, tid och ökat index för 2024 (från 4% till 6%).



KONTOR

-2,7%
netto



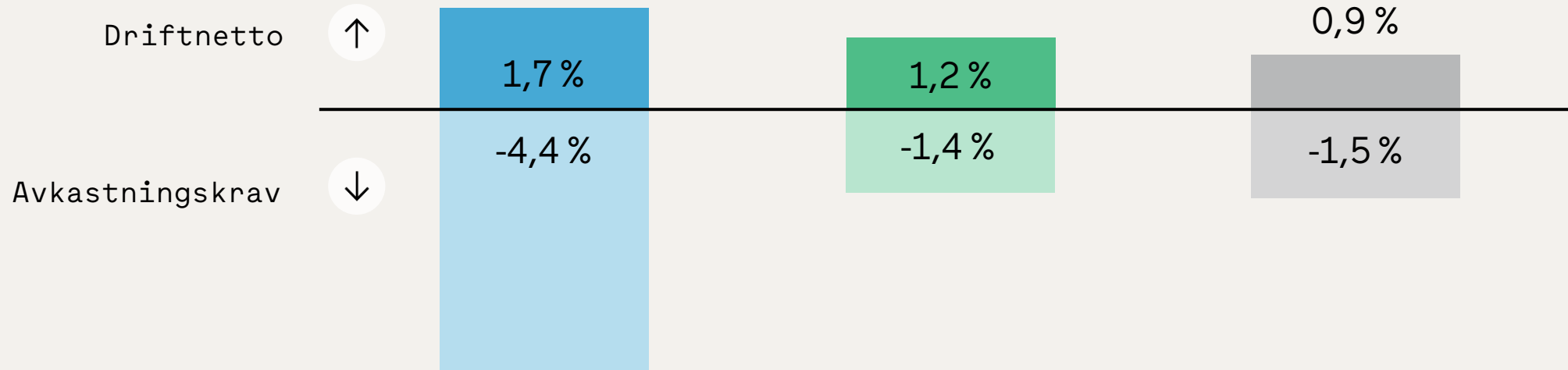
HANDEL

-0,2%
netto



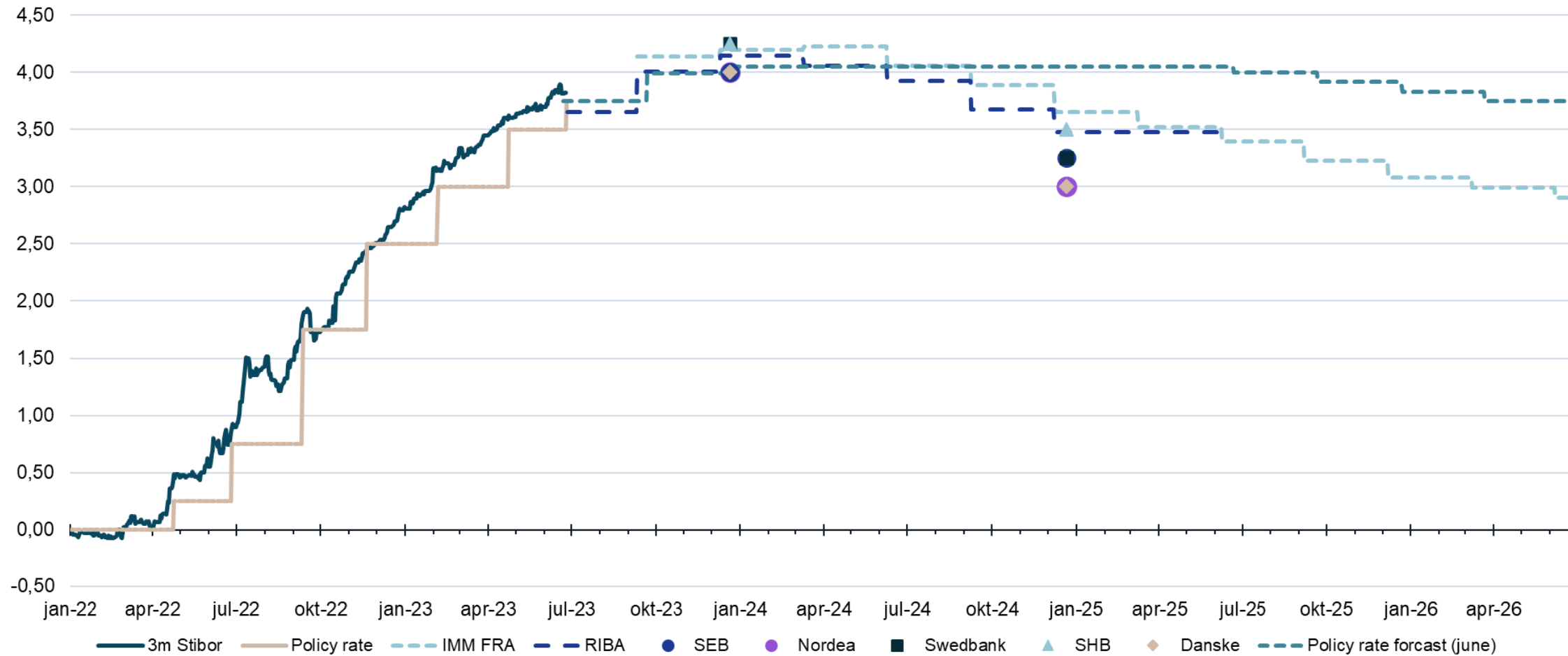
BOSTAD

-0,6%
netto



Ränte- och kreditmarknaden

Fortsatt stigande marknadsräntor.



Finansiering

Stark intjäning bidrar till fortsatt förbättrad skuldkvot.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD → 3,6 GGR

SKULDKVOT → 12,7 GGR

BELÅNINGSGRAD → 41,8%

KAPITALBINDNING → 3,9 ÅR

RÄNTEBINDNING → 3,8 ÅR

ANDEL RÖRLIG RÄNTA → 13%

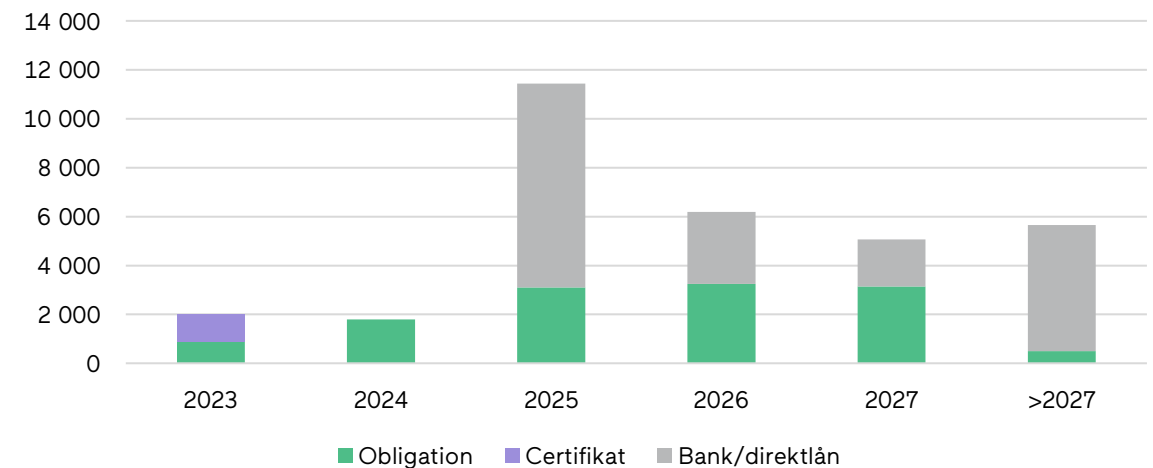
TILLGÄNGLIG LIKVIDITET → 8 MDKR

RATING, Moody's med negative outlook → Baa2

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, % ¹⁾
2023	3 318	13	2,6
2024	2 499	10	0,0
2025	1 750	8	2,4
2026	2 704	11	1,9
2027	4 050	16	2,7
>2027	10 401	42	2,6
Totalt	24 722	100	2,3

Kreditförfall, mkr



Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till ca 7,2 mdkr, varav ca 4,6 mdkr återstår att investera. Projekten är koncentrerade till primärt våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla.

Av det som färdigställs 2023 och 2024 är 66% uthyrt.

Campus Sickla – nytt projekt.

Katarinahuset – bygglov godkänt.

Projektvinst om 2,0 mdkr motsvarande ca 30% varav 0,7 mdkr redovisats.



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



Atrium Ljungberg
Kvartalsrapport
/ Q2 2023 **Appendix**

Q2

Resultaträkning sammandrag Q2

mkr	2023 Q2	2022 Q2	Kommentar	2023 Q1-Q2	2022 Q1-Q2	Kommentar
Hysesintäkter	699	619	Jämförbart bestånd 12,6%	1 411	1 218	Jämförbart bestånd +12,2%
Fastighetskostnader	-200	-191	Jämförbart bestånd 6,7%	-424	-400	Jämförbart bestånd +5,8%
Driftnetto	498	427	Jämförbart bestånd 15,1%	987	818	Jämförbart bestånd +15,0%
Projekt o entreprenad	2	-13		1	-19	
Central administration	-23	-27		-41	-49	
Tomträttsavgäld	-11	-9		-21	-18	
Finansnetto	-134	-110		-268	-182	
Förvaltningsresultat	332	268	2,63 kr/aktie +24% tillväxt	658	550	5,22 kr/aktie + 20% tillväxt
Värdeförändring:						
Fastighet	-596	2 753		-1 004	4 072	
Resultat fsg bostadsrätt	27	-		30	-	
Goodwill	-	-		-24	-	
Derivat	88	686		-164	1 525	
Skatt	2	-705		64	-1 273	
Resultat efter skatt	-148	3 003		-440	4 873	

Balansräkning sammandrag

mkr	2023 juni		2022 dec		Kommentar
Fastighet	56 500	56 661 kr/kvm	58 596	58 931 kr/kvm	4,6% värderingsyield (4,4)
Exploateringsfastighet	1 554		1 409		
Derivat	1 423		1 572		
Övriga tillgångar	2 337		1 941		
Likvida medel	434		380		
Summa	62 248		63 898		
Eget kapital	28 034		29 141		Långsiktigt substansvärde 264 kr/aktie (271)
Uppskjuten skatt	6 276		6 661		
Räntebärande skulder	24 722	41,8% belåningsgrad	25 389	41,7% belåningsgrad	3,9 år snitt kapitalbindning (4,4)
Leasingskuld	1 264		1 277		
Derivat	265		59		
Övriga skulder	1 687		1 371		
Summa	62 248		63 898		