

Atrium Ljungberg Kvartalsrapport / Q1 2024

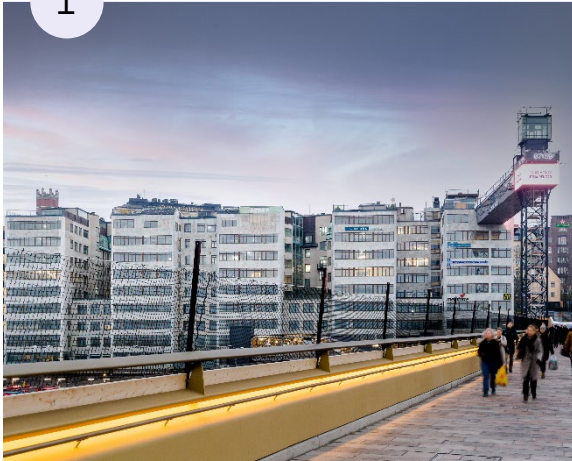
Q1



Sammanfattning

Stabilt förvaltningsresultat i en avvaktande hyresmarknad.

1



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

71% kontor

18% Handel, 3% Bostäder,
 8% Projekt och byggrätter

2



HYRESMARKNAD
-5 mkr / -13 mkr
 Nettouthyrning Q1

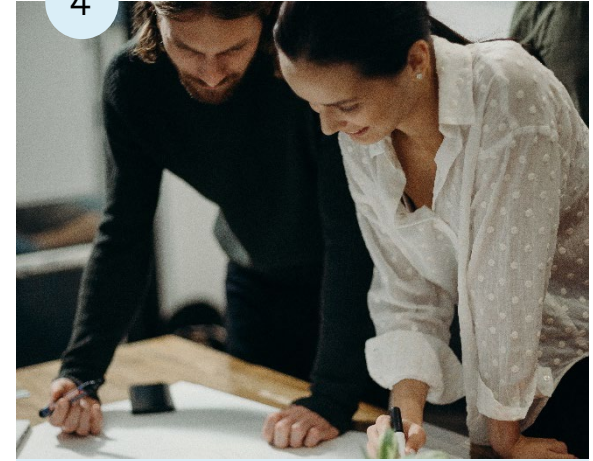
3



INTJÄNING
+14%
 Förvaltningsresultat

+8%
 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.



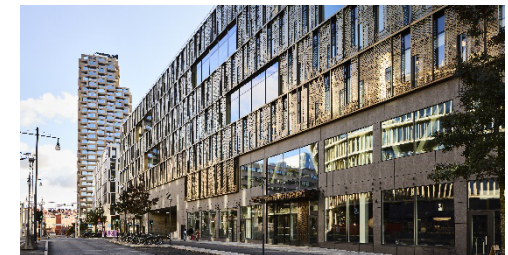
Glashuset, Slussen



Katarinahuset, Slussen



Söderhallarna, Södermalm



Life City, Hagastaden



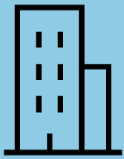
Stationshuset, Sickla



Hus 48, Slakthusområdet

Hyres och bostadsmarknad

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



KONTOR

Affärer görs – men en fortsatt avvaktande hyresmarknad med behov av ökad flexibilitet.

- Bra dialoger men det tar fortsatt tid.
- Osäkerhet kring ytbehov, önskan om ökad flexibilitet och service.
- A house – breddar erbjudandet mot kund.



HANDEL

Fortsatt ökning av såväl omsättning som antal besökare.

- Ökad omsättning men skillnad mellan olika segment – mixen på handelsplatsen avgör "motståndskraften".
- Livsmedel, systembolag och apotek står sig fortsatt starkt.



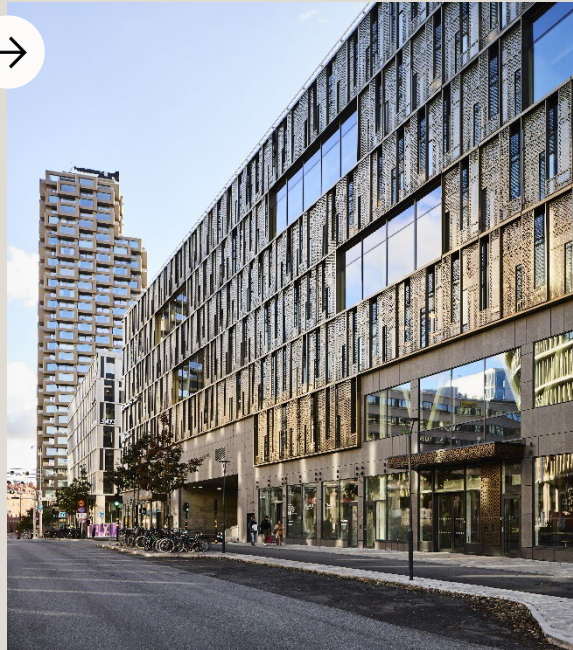
BOSTADSRÄTT

Vi ser en ljusning.

- Förväntade räntesänkningar ger en mer optimistisk bostadsmarknad
- Fortsatt framdrift i våra bostadsrättsprojekt där vi sålt ytterligare 5 lägenheter i Sickla och 2 i Uppsala.

Största uthyrningarna

De tre största uthyrningarna under kvartalet gjordes i Hagastaden.



GlobalConnect

Life City, Hagastaden,
3 200 kvm

UTHYRNING



Pricer AB

Blästern 13, Hagastaden,
1 350 kvm

UTHYRNING



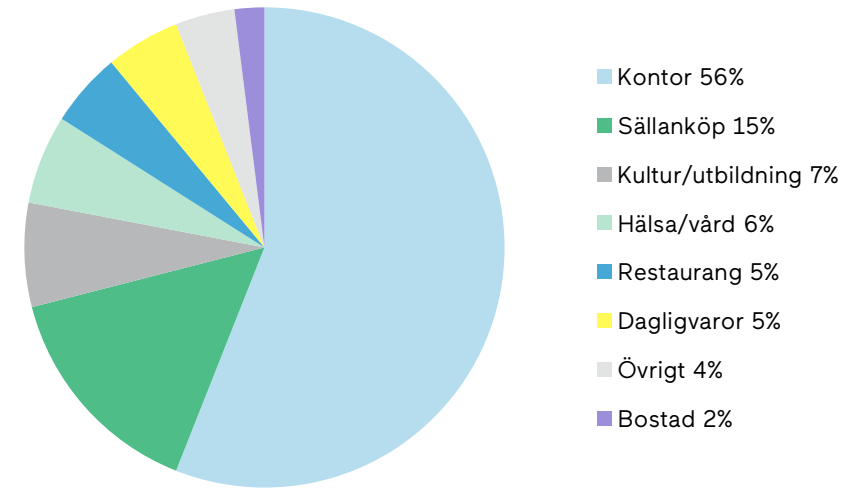
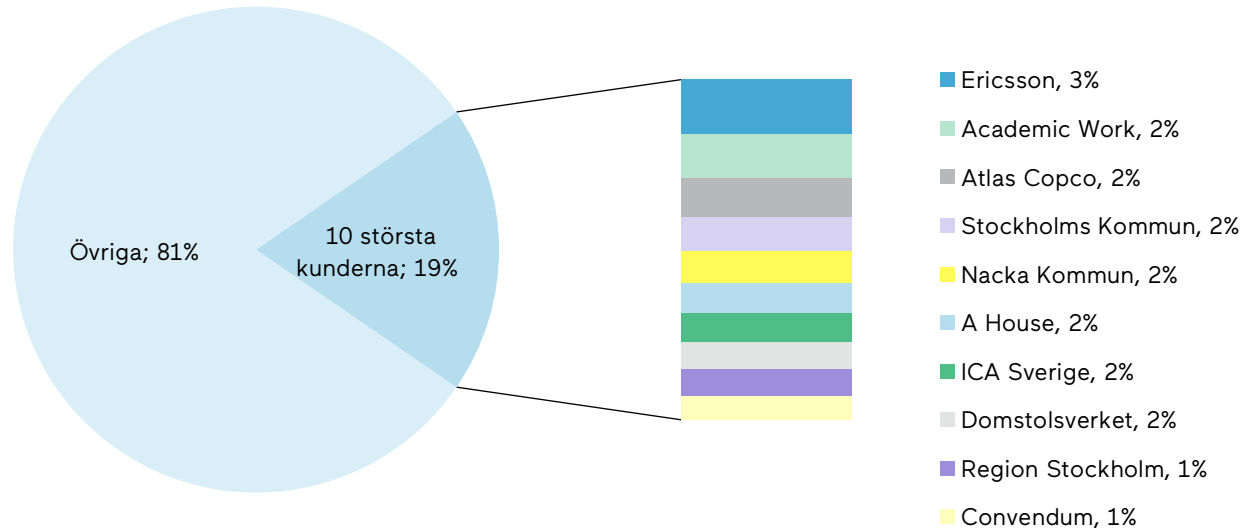
Leadstar Media AB

Blästern 13, Hagastaden,
1 000 kvm

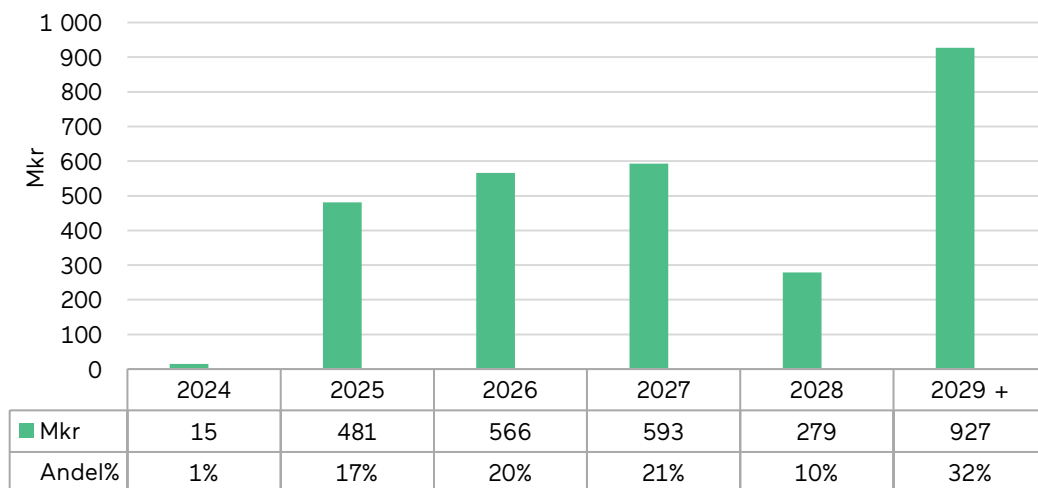
UTHYRNING

Q1

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur årligt kontraktsvärde



- Diversifierad kundstruktur
- De tio största kunderna står för 19%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,6 år
- Fem hyresavtal > 10 000 kvm, vara fyra utgör kontor

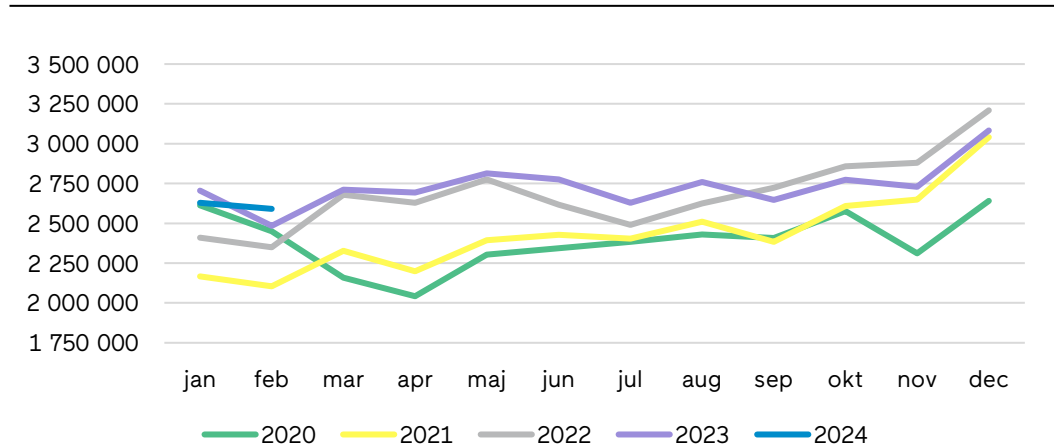
Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftigt i en lågkonjunktur.

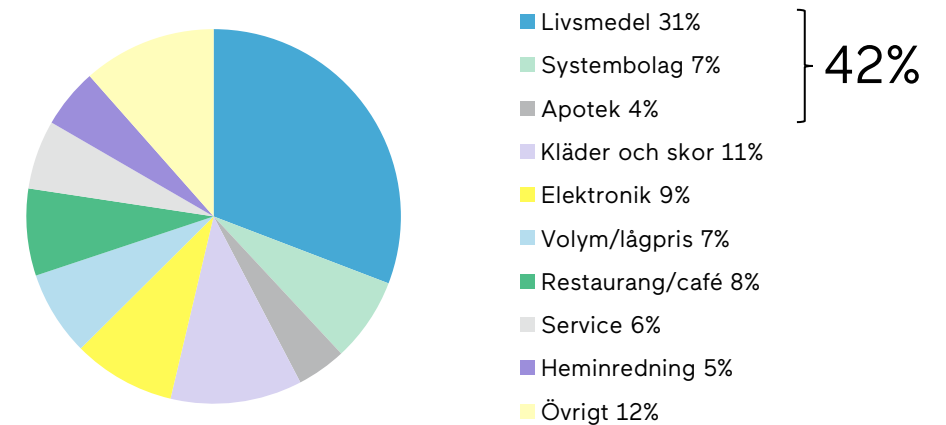
Omsättning per månad 2020 - 2024 februari



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Nyckeltal

Fortsatt stark underliggande intjäning och fallande fastighetsvärden.



FÖRVALTNINGSRESULTAT

+14% tillväxt
373 mkr motsvarande 2,96 kr/aktie



DRIFTÖVERSKOTT

+8% tillväxt i jämförbart
exkl. engångsersättning



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

-0,0% i värdenedgång
motsvarande -7 mkr



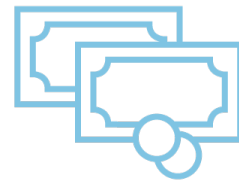
SUBSTANSVÄRDE

263 kr/aktie motsvarande
+1% justerat för utdelning



FINANSIELL RISK

42,6% Belåningsgrad
3,8 Räntetäckningsgrad R12
12,7 Skuldkvot R12



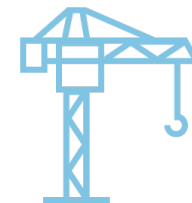
FINANSERING

8 mdkr i outnyttjade
kreditfaciliteter



NETTOUTHYRNING

118 mkr nytecknat
123 mkr uppsagt
8 mkr uppsagt av oss



PROJEKT

7,8 mdkr i pågående projekt
varav 4,6 mdkr återstår

Utveckling av hyresintäkter och driftnetto

Stark tillväxt i jämförbart bestånd exkl. engångsersättningar.

Jämförbart bestånd

+4,9% / +8,1%

(hyresintäkt/driftöverskott)



KONTOR

+5,2% / +8,7%



HANDEL

+4,1% / +6,6%



BOSTAD

+4,2% / +8,6%



Index och lägre energikostnader



HUS 26, SLAKTHUSOMRÅDET

Hyrestillväxt projekt

Projektportföljen fortsätter att leverera hyrestillväxt – under kvartalet har Katarinahuset klassificerats som färdigställt även om vissa investeringar kvarstår avseende främst hyresgästanpassningar. Tomställning av Söderhallarna påbörjades föregående år, vilket medfört lägre hyresintäkter och driftöverskott första kvartalet.

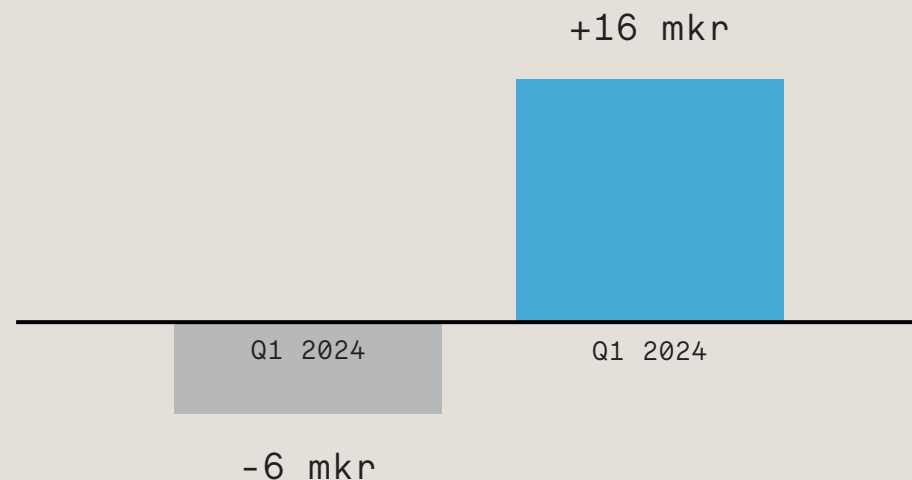


Katarinahuset, Slussen



Färdigställda projekt bidrar till hyrestillväxten med 19 mkr.

Tillväxt driftnetto



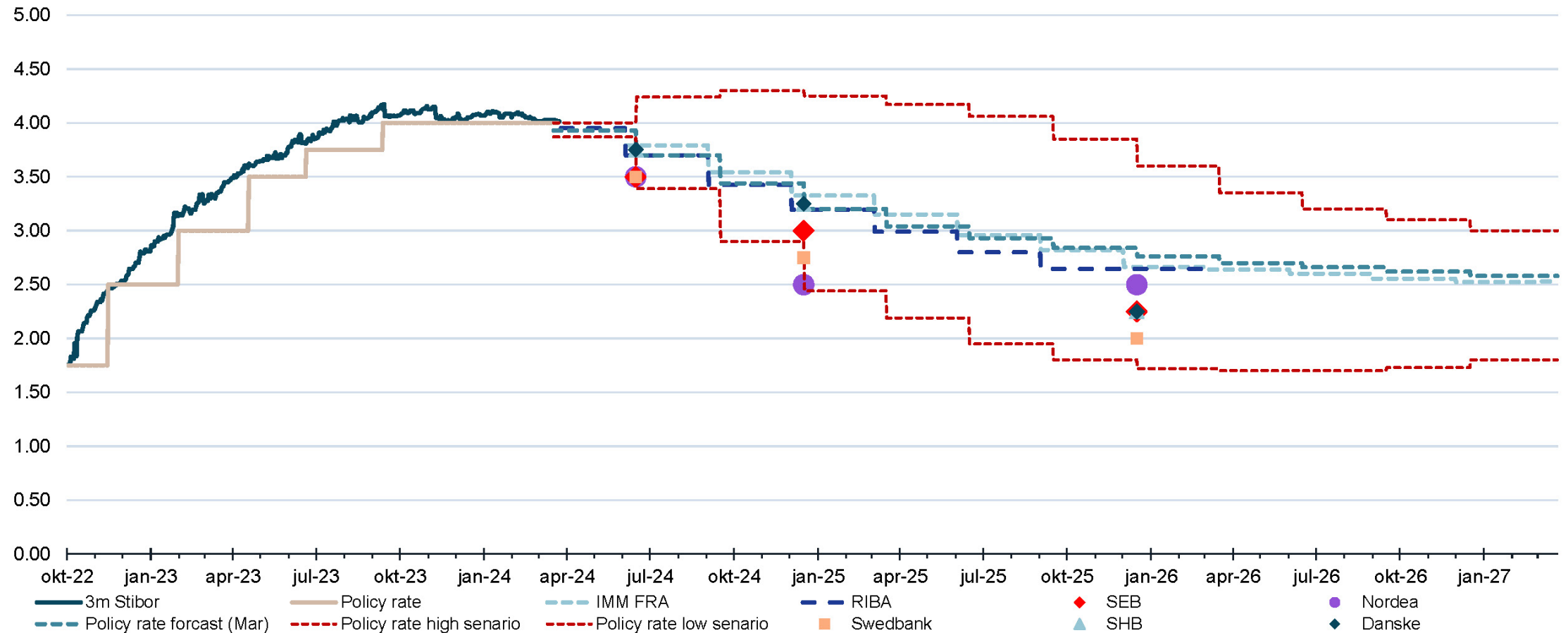
Totala projektportföljens bidrag:
 - Tillväxt hyresintäkter +8 mkr
 - Tillväxt driftöverskott +10 mkr

■ Pågående projekt

■ Färdigställda projekt

Ränte- och kreditmarknaden

Market pricing of short-term interest rates (%)



Finansiering

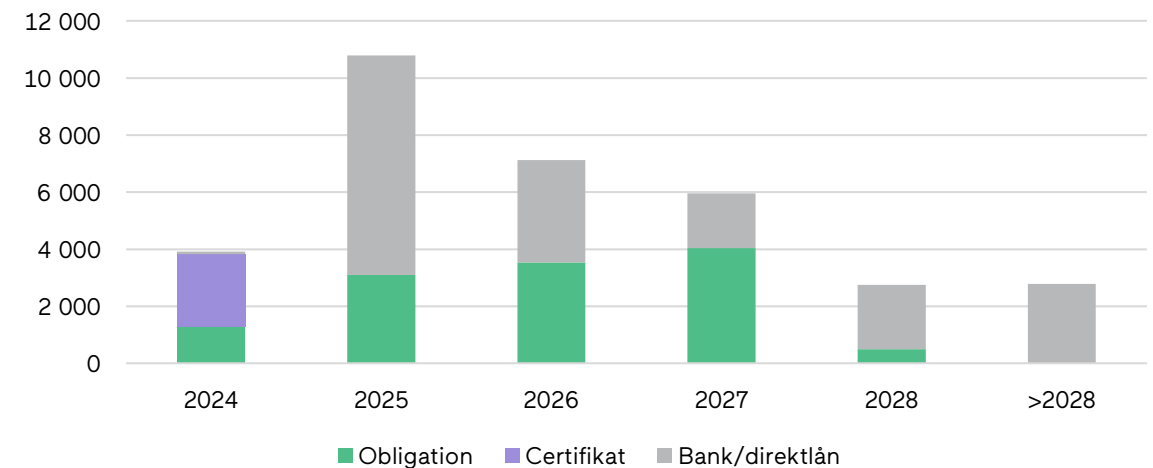
Stark intjäning förbättrar räntetäckningsgrad och skuldkvot.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12	→	3,8 GGR
SKULDKVOT R12	→	12,7 GGR
BELÅNINGSGRAD	→	42,6%
KAPITALBINDNING	→	3,3 ÅR
RÄNTEBINDNING	→	3,2 ÅR
ANDEL RÖRLIG RÄNTA	→	ca 45%
TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	→	8 MDKR
RATING, Moody's med negative outlook	→	Baa2

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2024	6 169	24	1,3
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	6 560	26	3,0
Totalt	25 293	100	2,4
Inkl. löftesprovisioner			2,5

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr



Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 7,8 mdkr, varav 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 2024 är 91% uthyrt

Katarinahuset färdigställt men viss investeringsvolym återstår

Söderhallarna – detaljplan antagen som möjliggör påbyggnad

SKH – villkorad investeringsvolym 2 mdkr

2024

2025

2026

2027



Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

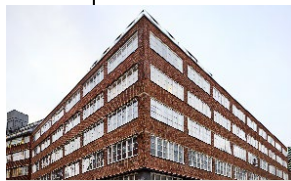
Q4



Slakthushallarna,
Slakthusområdet



Brf Kulturtrappan,
Nobelberget



PV palatset,
Hagastaden



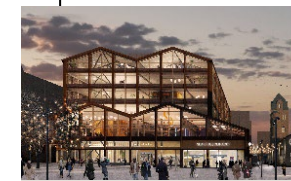
Sickla Stationshus



Söderhallarna,
Södermalm



Gymnasieskola,
Slakthusområdet



Hus 06 Stationen,
Slakthusområdet



Katarinahuset,
Slussen



Campus Sickla



Brf Kulturarvet,
Nobelberget



Mälarterrassen,
Slussen

Nobelberget, Brf Kulturarvet



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.

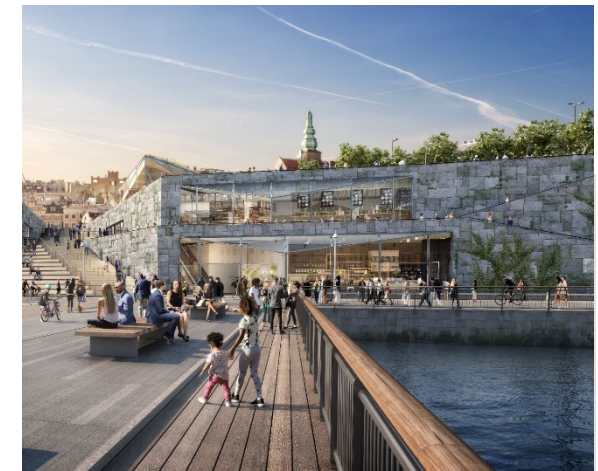
Area: 200 000 KVM
Investering: 11 MDKR



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

Q&A



Atrium Ljungberg
Kvartalsrapport
/ Q1 2024 **Appendix**

Q1

Resultaträkning sammandrag Q1

mkr	2024 Q1	2023 Q1	Kommentar
Hysesintäkter	755	712	Jämförbart bestånd 5%
Fastighetskostnader	-214	-224	Jämförbart bestånd -3%
Driftnetto	541	489	Jämförbart bestånd 8% / Överskottsgrad 72%
Projekt o entreprenad	3	-1	
Central administration	-22	-17	
Intressebolag	-2	-	
Tomträttsavgäld	-12	-10	
Finansnetto	-134	-134	
Förvaltningsresultat	373	326	2,96 kr/aktie +14% tillväxt
Värdeförändring:			
- Fastighet	-7	-407	
- Resultat fsg bostadsrätt	4	3	
- Goodwill	-	-24	
- Derivat	160	-252	
Skatt	-123	63	
Resultat efter skatt	406	-292	

Balansräkning sammandrag

mkr	2024 mar		2023 dec		Kommentar
Fastighet	57 194	58 884 kr/kvm	56 813	56 186 kr/kvm	4,7% värderingsyield (4,7)
Exploateringsfastighet	1 721		1 692		
Derivat	843		733		
Övriga tillgångar	2 542		2 422		
Likvida medel	203		119		
Summa	62 503		61 779		
Eget kapital	27 485		27 519		Långsiktigt substansvärde 263 kr/aktie (262)
Uppskjuten skatt	6 183		6 064		
Räntebärande skulder	25 293	42,6% belåningsgrad	24 966	42,5% belåningsgrad	3,3 år snitt kapitalbindning (3,5)
Leasingskuld	1 438		1 296		
Derivat	258		344		
Övriga skulder	1 846		1 590		
Summa	62 503		61 779		