

Atrium Ljungberg Bokslutskommuniké / 2024

Q4



Sammanfattning

Ökad investeringstakt i projektportföljen främjar långsiktig tillväxt.

1



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

67% kontor
 19% Handel, 3% Bostäder,
 11% Projekt och byggrätter

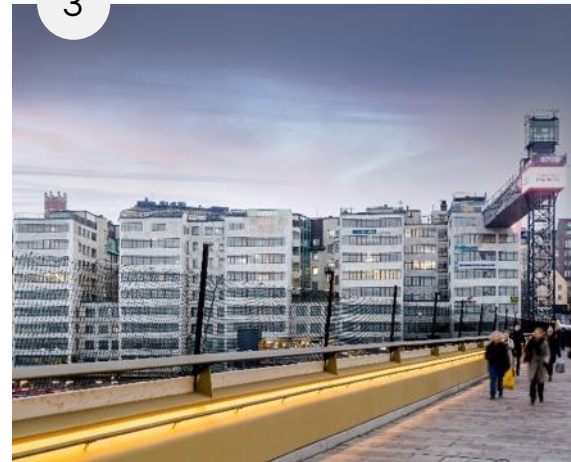
2



HYRESMARKNAD
-8 mkr/-9 mkr
 Nettouthyrning Q4

135 mkr/109 mkr
 Nettouthyrning 2024

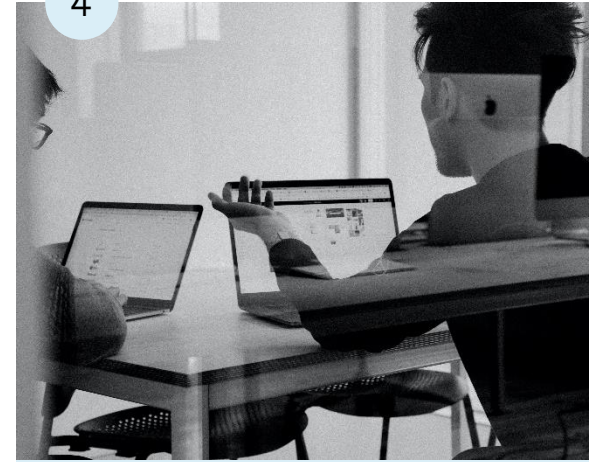
3



INTJÄNING
+4%
 Förvaltningsresultat 2024

+4%
 Driftöverskott
 jämförbart bestånd 2024

4



PROJEKT
9,5 mdkr
 I pågående projekt

0,7 mdkr/1,1 mdkr
 Investeringar Q4

2,3 mdkr/2,6 mdkr
 Investeringar 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



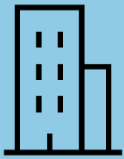
Sickla Central, Sickla



Hus 48, Slakthusområdet

Hyres- och bostadsmarknad

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



KONTOR

Våra attraktiva kontorslägen driver efterfrågan.

- Osäkerhet kring ytbehov, önskan om ökad flexibilitet och service
- Signaler på ökad beslutsmässighet, oavsett ökning eller minskning
- Stark nyuthyrning men även flera uppsägningar i kvartalet



HANDEL

Ett stabilt kvartal av såväl omsättning som antal besökare.

- Ökad omsättning men skillnad mellan olika segment
- Livsmedel, systembolag och apotek står sig fortsatt starkt
- Sänkta räntor, sänkta skatter och förväntade reallöneökningar skapar förutsättningar för ökad konsumtion



BOSTADSRÄTT

Vi ser en ljusning.

- Priserna har det senaste kvartalet ökat med 1,3% i landet och 2,7% i Stockholm
- Sänkta räntor har skapat ett mer positivt sentiment
- Ökad aktivitet på marknaden men köparna är selektiva och beslutsprocesserna fortsatt långa

Största uthyrningarna

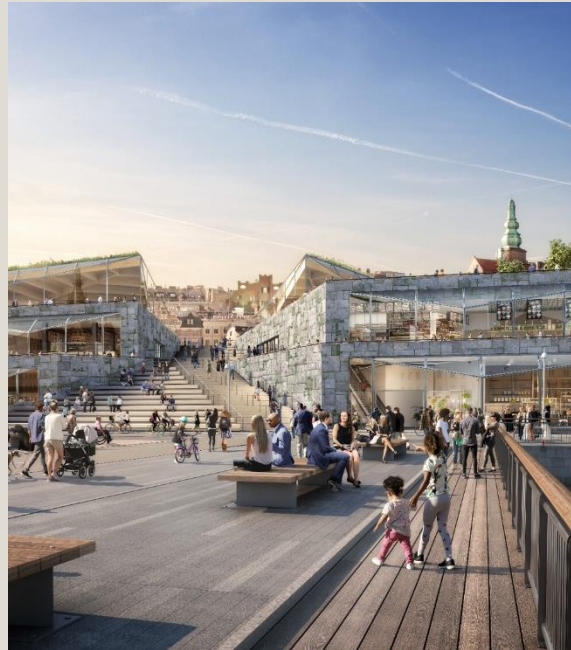
De fyra största uthyrningarna under kvartalet gjordes på Södermalm och i Hagastaden.



Ramboll Sweden AB

Fatburen 1 & Fatburen 2,
Medborgarplatsen. 4 900 kvm

UTHYRNING



Restaurang

Södre Torn 1, Slussen.
740 kvm

UTHYRNING



Sabis AB

Blästern 13, Hagastaden.
700 kvm

UTHYRNING

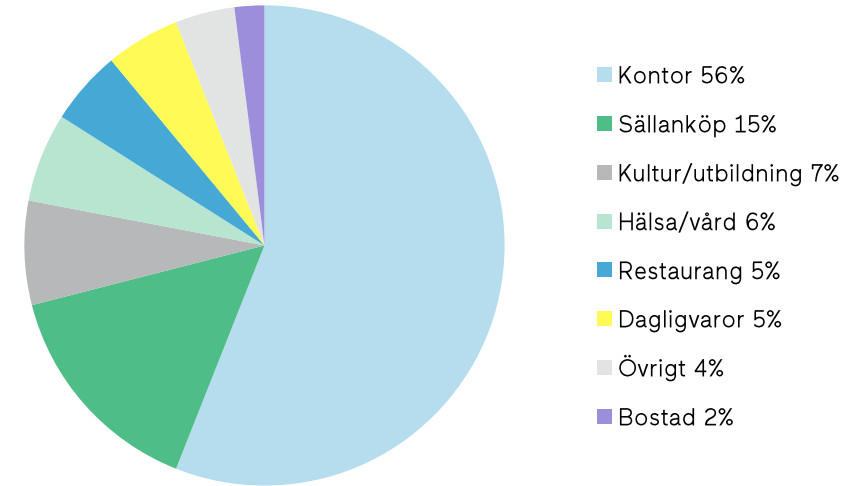
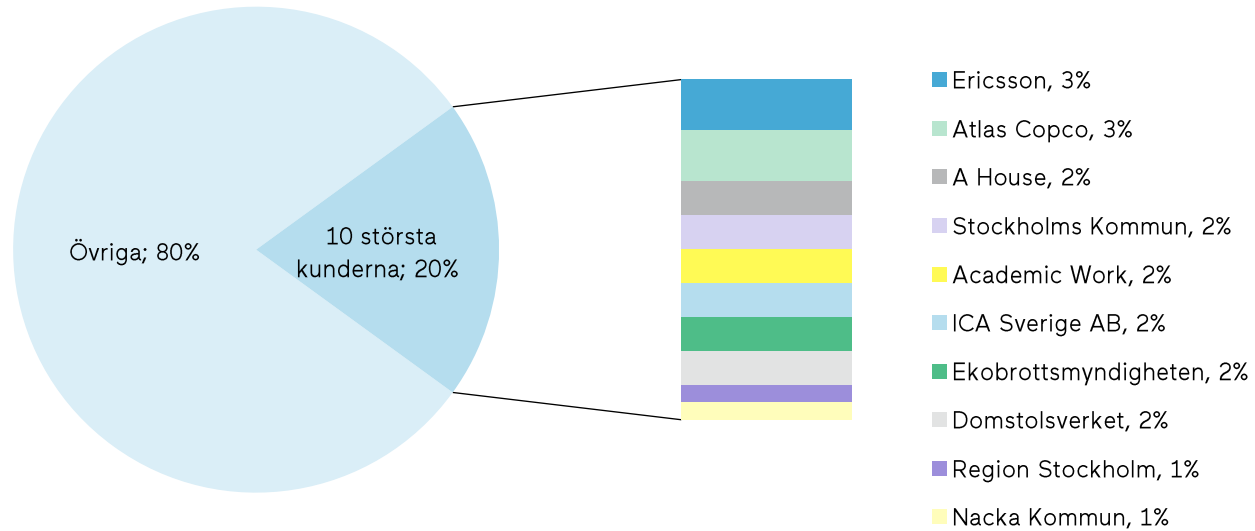


HELP Försäkring

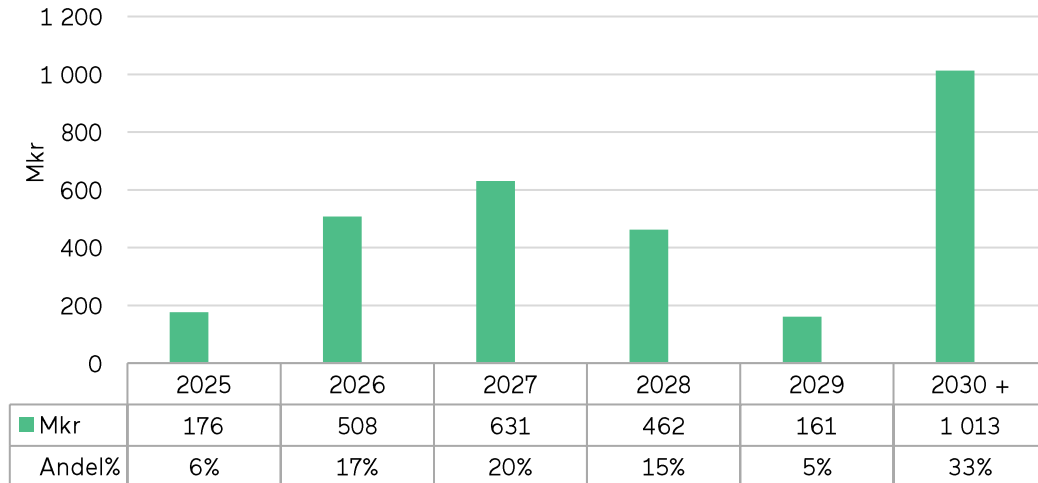
Fatburssjön 8, Södermalm.
1 100 kvm

OMFÖRHANDLING MED UTÖKAD YTA

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur årligt kontraktsvärde

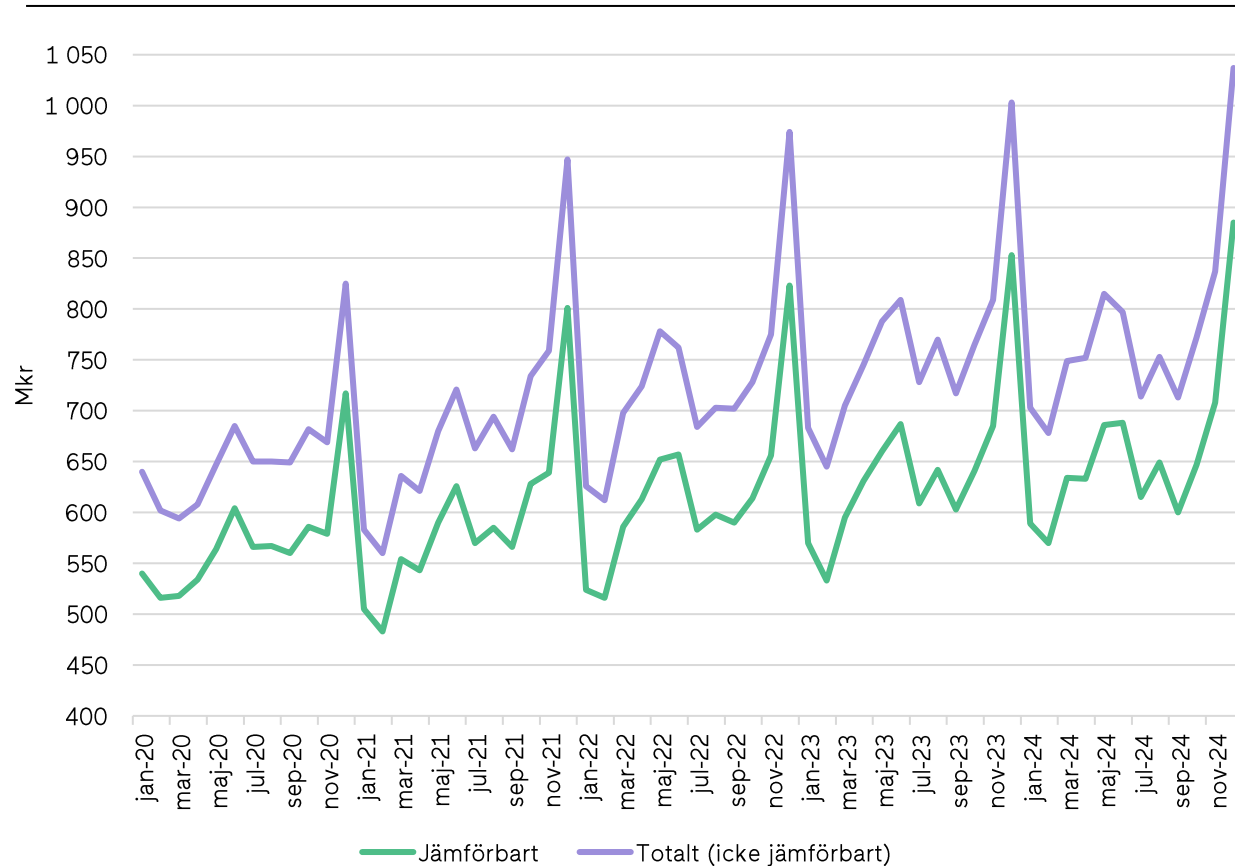


- Diversifierad kundstruktur
- De tio största kunderna står för 20%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,6 år
- Fyra hyresavtal > 10 000 kvm, varav två utgör kontor

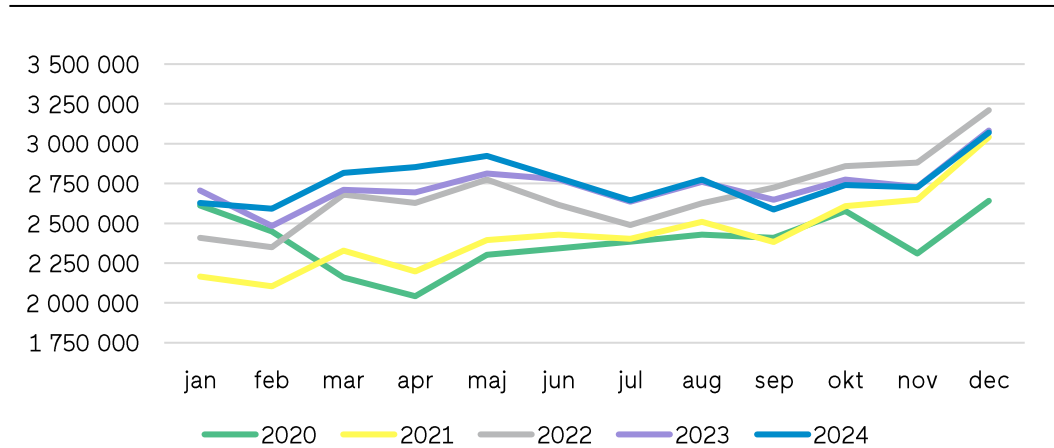
Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftig i en lågkonjunktur.

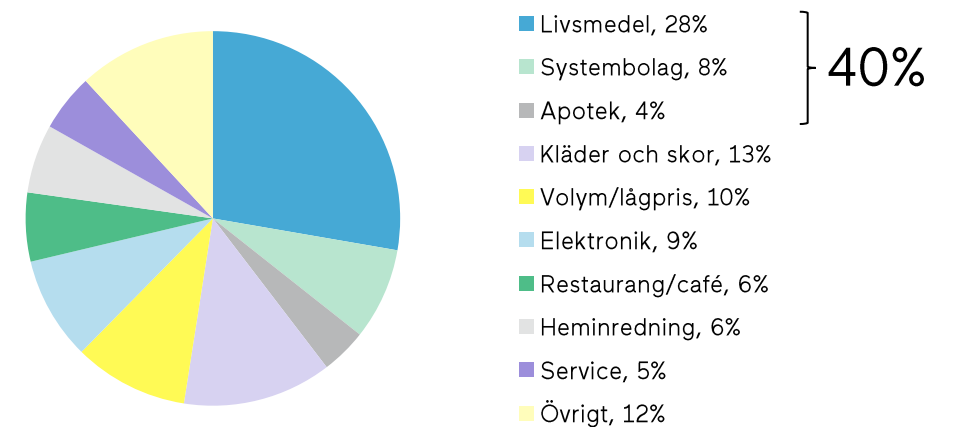
Omsättning per månad 2020 - 2024



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Nyckeltal

Fortsatt stark underliggande intjäning men stigande snittränta.



FÖRVALTNINGSRESULTAT

-8% förändring Q4 isolerat
315 mkr motsvarande 2,50 kr/aktie

+4% tillväxt 2024
1 425 mkr motsvarande 11,30 kr/aktie



DRIFTÖVERSKOTT

+1% tillväxt i jämförbart Q4 isolerat
exkl. engångsersättning

+4% tillväxt i jämförbart 2024 exkl.
engångsersättning



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

-0,5% i värdenedgång
motsvarande -301 mkr i Q4

-0,5% i värdenedgång
motsvarande -272 mkr 2024



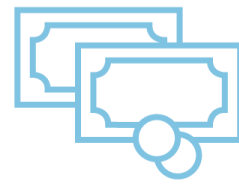
SUBSTANSVÄRDE

267 kr/aktie



FINANSIELL RISK

41,4% Belåningsgrad
3,7 Räntetäckningsgrad R12
11,5 Skuldkvot R12



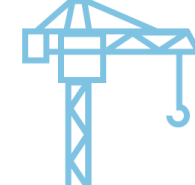
FINANSERING

9 mdkr i outnyttjade
kreditfaciliteter



NETTOUTHYRNING

392 mkr nytecknat
256 mkr uppsagt
27 mkr uppsagt av oss



PROJEKT

9,5 mdkr i pågående projekt
varav 4,4 mdkr återstår

Utveckling av hyresintäkter och driftnetto 2024

Jämförbart bestånd

+3,9% / +4,3%

(hyresintäkt/driftöverskott)



KONTOR

+4,6% / +5,0%



HANDEL

+2,4% / +2,6%



BOSTAD

+4,4% / +4,6%



Ökade hyresintäkter tack vare index.
Något ökade uthyrningskostnader och kundförluster.
Positiv utveckling i samtliga segment.



NOBELBERGET, SICKLA

Hyrestillväxt projekt

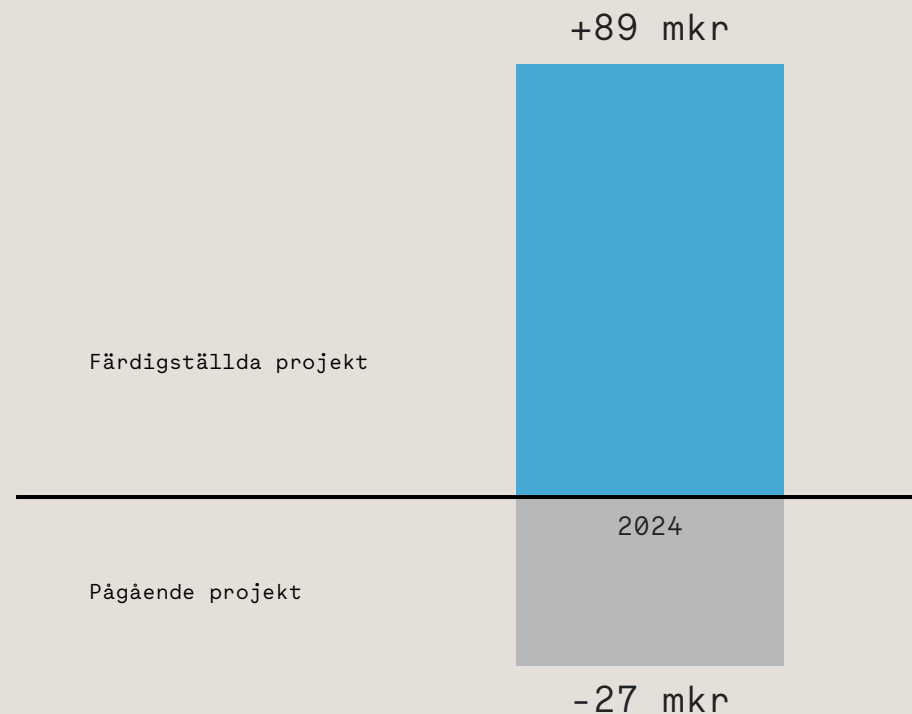
Projektportföljen fortsätter att leverera hyrestillväxt – främst Katarinahuset. Tomställning av Söderhallarna medför lägre hyresintäkter om 37 mkr, medan Katarinahuset har viss inflyttning och genererar ökad intäkt om 83 mkr under 2024.



Katarinahuset, Slussen



Projekt bidrar till en hyrestillväxt om 63 mkr.



Projekt bidrar med ett driftnettotillskott om 60 mkr.

Hyresintäkter transaktioner

Försäljning av Eken 6 och Eken 14 i Sundbyberg bidrar till vårt engagemang i de storskaliga stadsutvecklingsprojekten som genererar högre avkastning.



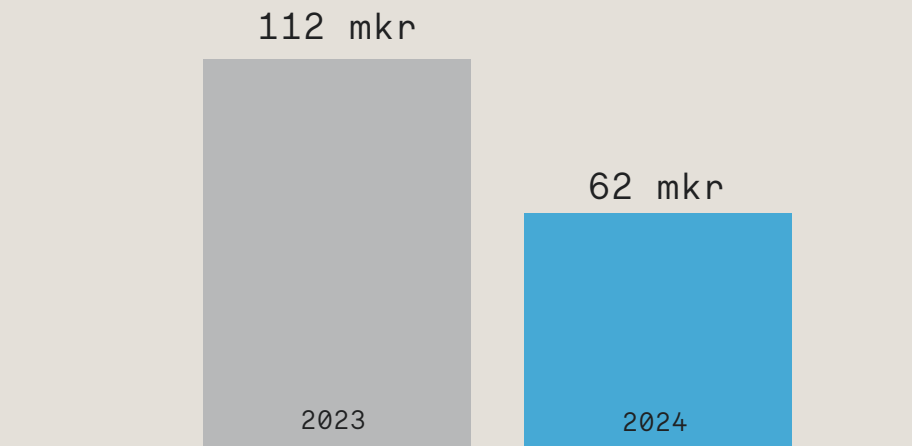
SKOTTEN 6
13 500 kvm. Försäljning Q1 2023



EKEN 6 OCH EKEN 14
36 400 kvm. Försäljning Q2 2024



Sålda fastigheters påverkan på hyresintäkter

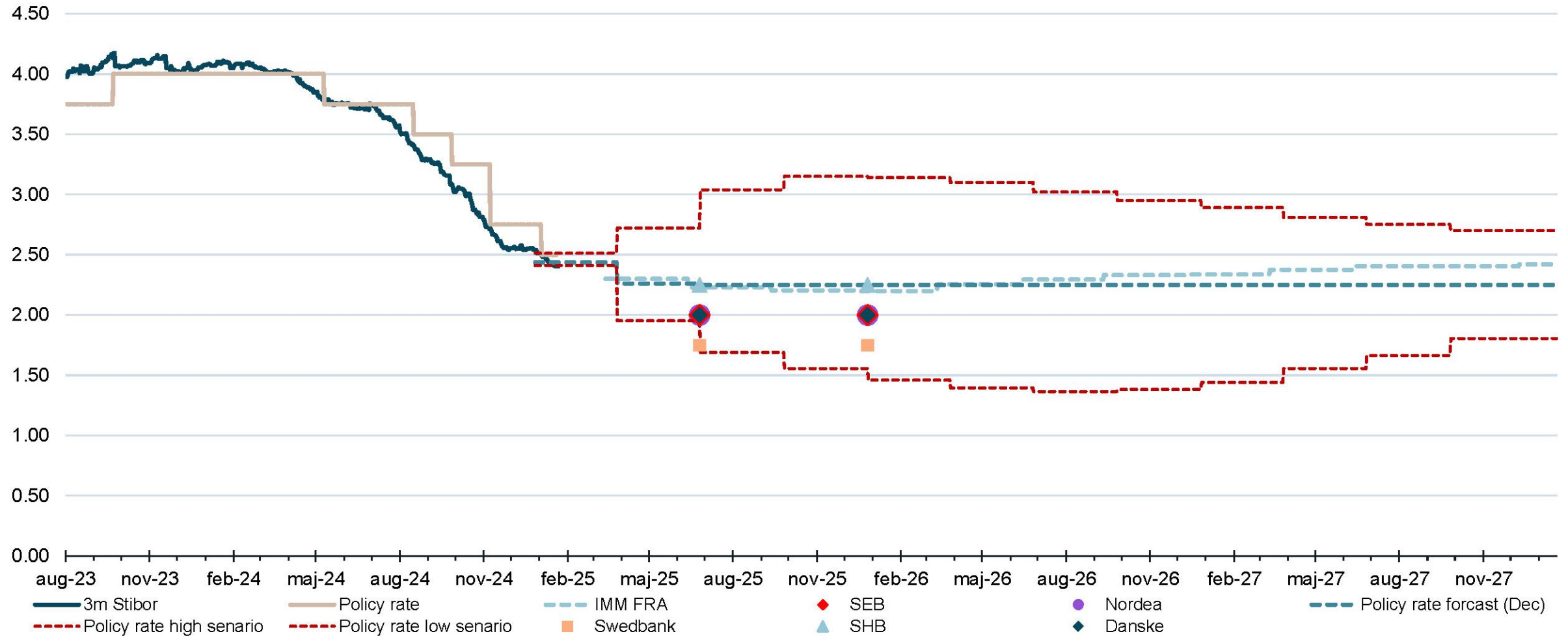


Sålda fastigheters påverkan på driftnettot

- 2023, 87 mkr
- 2024, 46 mkr

Ränte- och kreditmarknaden

Market pricing of short-term interest rates (%)



Finansiering

Lägre skuld och stark underliggande intjäning motverkar stigande snittränta.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12



3,7 GGR

SKULDKVOT R12



11,5 GGR

BELÅNINGSGRAD



41,4%

KAPITALBINDNING



3,6 ÅR

RÄNTEBINDNING



3,0 ÅR

ANDEL RÖRLIG RÄNTA AV RÄNTEF. 2025



4%

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET



9 MDKR

RATING, Moody's med negative outlook

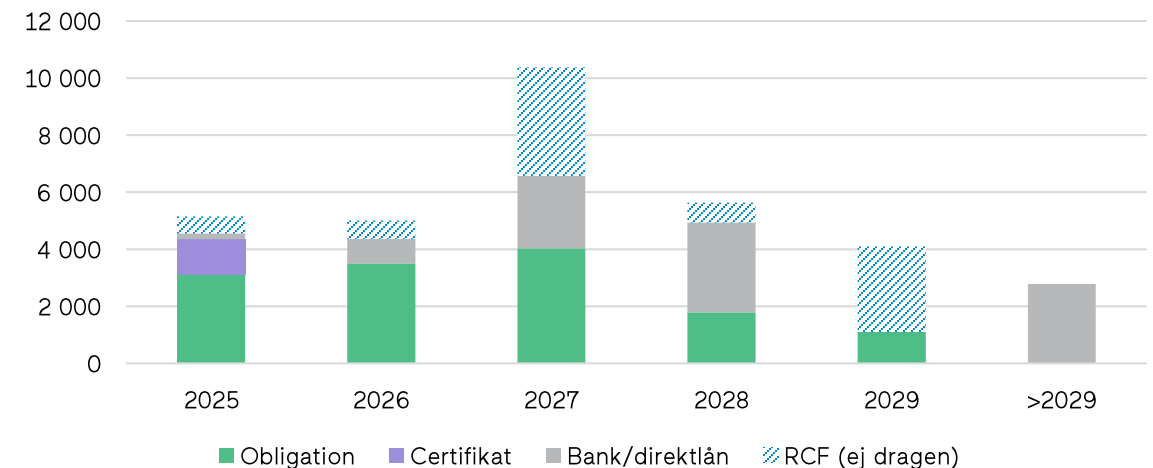


Baa2

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2025	4 443	18	3,6
2026	4 204	17	2,4
2027	3 850	16	3,1
2028	4 560	19	2,6
2029	2 560	11	2,3
>2029	4 700	19	3,4
Totalt	24 317	100	2,9
Inkl. löftesprovisioner			3,1

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr



Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 9,5 mdkr, varav 4,4 mdkr återstår att investera. Projekten är primärt koncentrerade till våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla.



Katarinhuset, Slussen



Slakthushallarna, Slakthusområdet



Brf Kulturtrappan, Nobelberget



PV Palatset, Hagastaden



Sickla central



Campus Sickla



Brf Kulturarvet, Nobelberget



Hus 49 Stora Marknadshallen, Slakthusområdet



Gymnasieskola, Slakthusområdet



Mälarterrassen, Slussen



Söderhallarna, Södermalm



Hus 43 Gamla & Nya Magasinet, Slakthusområdet



Hus 6 Stationen, Slakthusområdet



Våra största utvecklingsprojekt

Vi utvecklar Våra drömmars stad – framtida möjliga investeringar om ca 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar med start senast 2030.



SICKLA

Från industri till levande stadsdel.

Area: 250 000 KVM
Investering: 12 MDKR



SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

Area: 200 000 KVM
Investering: 12 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 100 000 KVM
Investering: 9 MDKR



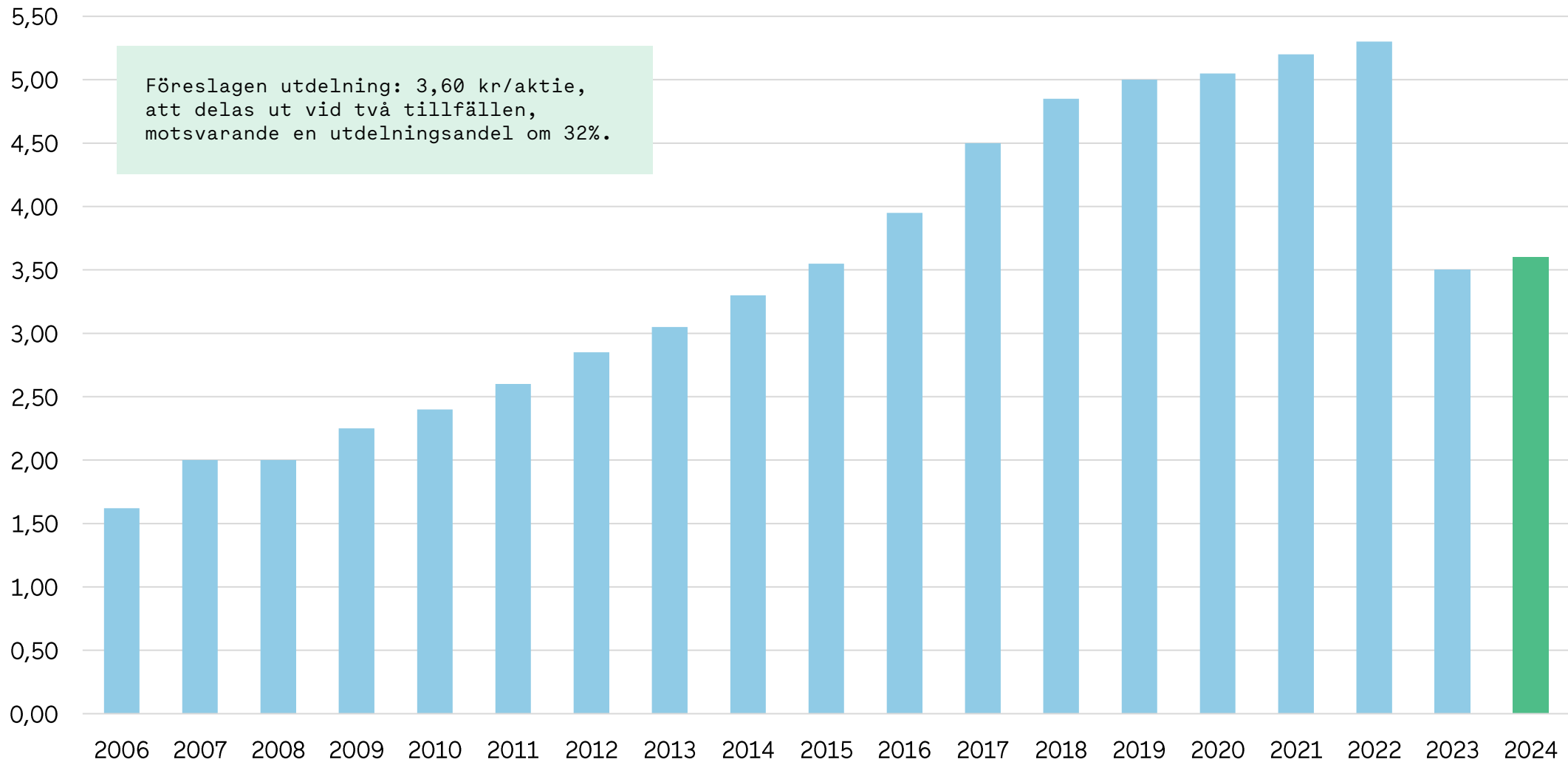
SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 55 000 KVM
Investering: 5 MDKR

Föreslagen utdelning

Utdelning kr/aktie



2025





Q & A