

Atrium Ljungberg Kvartalsrapport / Q1 2023

Q1



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

11 mkr / 8 mkr

Nettouthyrning

3



INTJÄNING

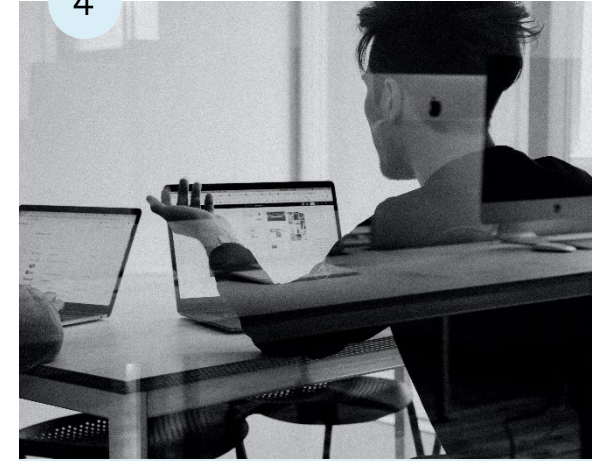
+16%

Förvaltningsresultat

+15%

Driftöverskott
jämförbart bestånd

4



PROJEKT

7 mdkr

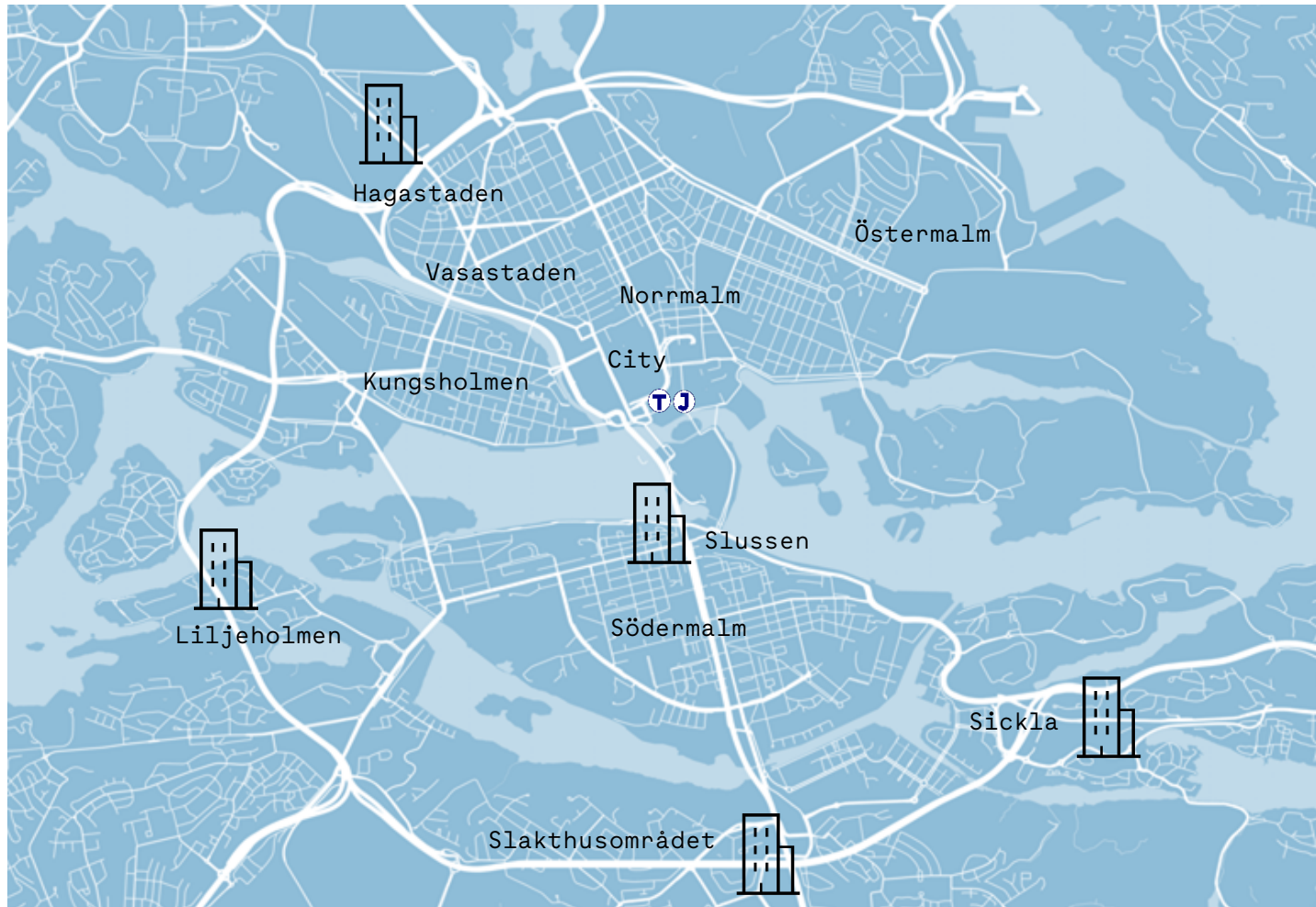
I pågående projekt

65% 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.



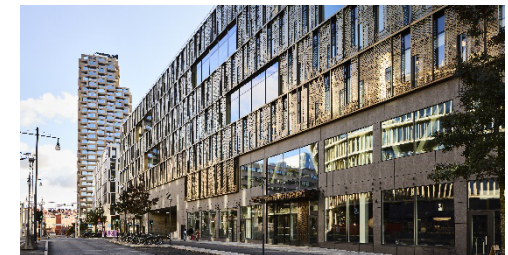
Glashuset, Slussen



Katarinhuset, Slussen



Söderhallarna, Södermalm



Life City, Hagastaden



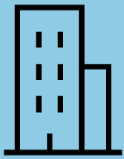
Tapetfabriken, Sickla



Börshuset, Slakthusområdet

Hyres och bostadsmarknad

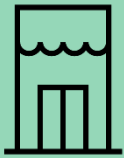
Starka framtidslägen för kontor – Slakthusområdet, Slussen och Hagastaden i topp.



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 – mix av prisjusteringar och volym.

- Ökad omsättning men skillnad mellan olika segment – mixen på handelsplatsen avgör "motståndskraften".
- Antalet besökare är tillbaka på nivåer före covid-19.
- Ödmjuk inför vad tuffare omvärld kan betyda för handeln.



BOSTADSRÄTT

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

- Första gången sedan april 2022 rapporteras positiva månadssiffror för bostadsrätter på riksnivå.
- Fortsatt lågt antal säljstarter av nyproducerade bostadsrätter.
- Noterar en högre aktivitet sedan årsskiftet – fler intressenter och fler besökare på visningar. Fem bindande avtal tecknade under Q1.

Största uthyrningarna

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



Nordr

Mineralvattenfabriken,
Hagastaden, 1 900 kvm.



Nacka kommun

Campus Sickla,
10 000 kvm, varav
2 100 kvm nybyggnad.

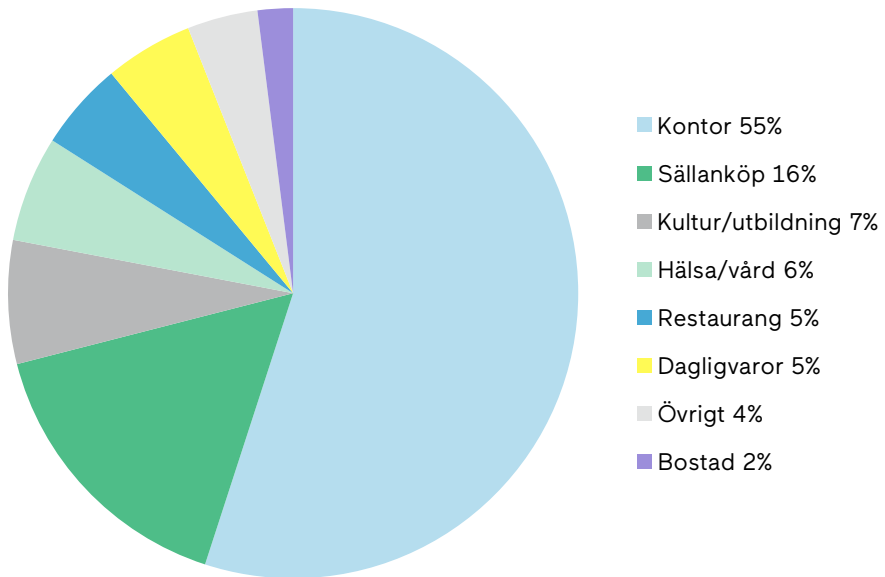


Internationell mediekoncern

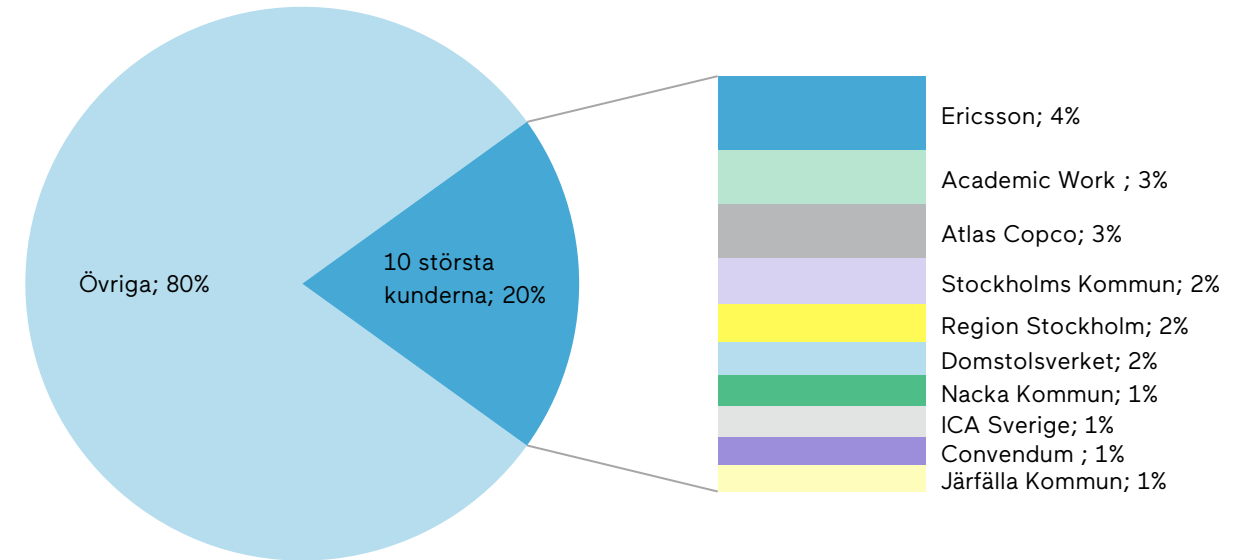
Katarinahuset, Slussen,
1 900 kvm.

Q1

Stabil kundbas och inflationsskyddad portfölj



- Indexuppräkning 2023, ca 165 mkr
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,6 år

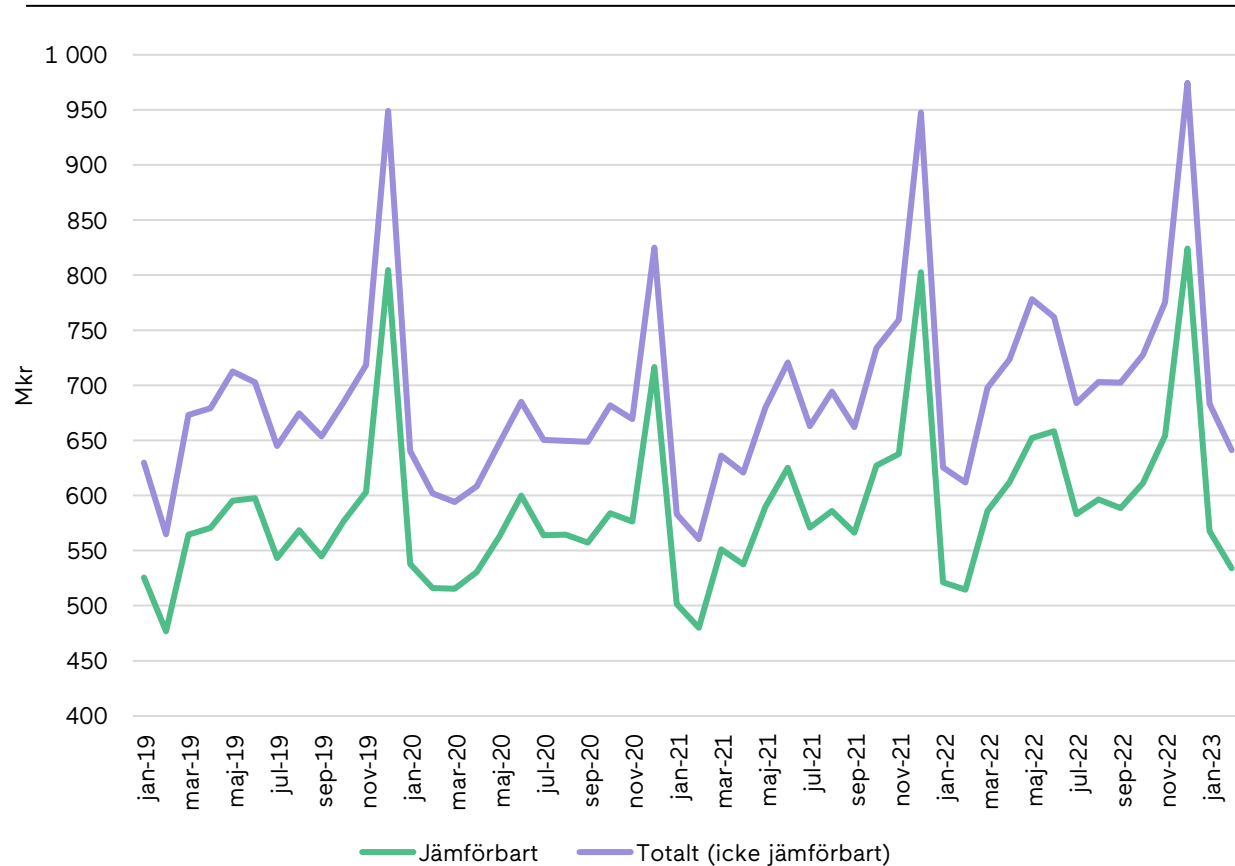


- Diversifierad kundstruktur
- Den enskilt största kunden står för 4%
- De tio största kunderna står för 20%

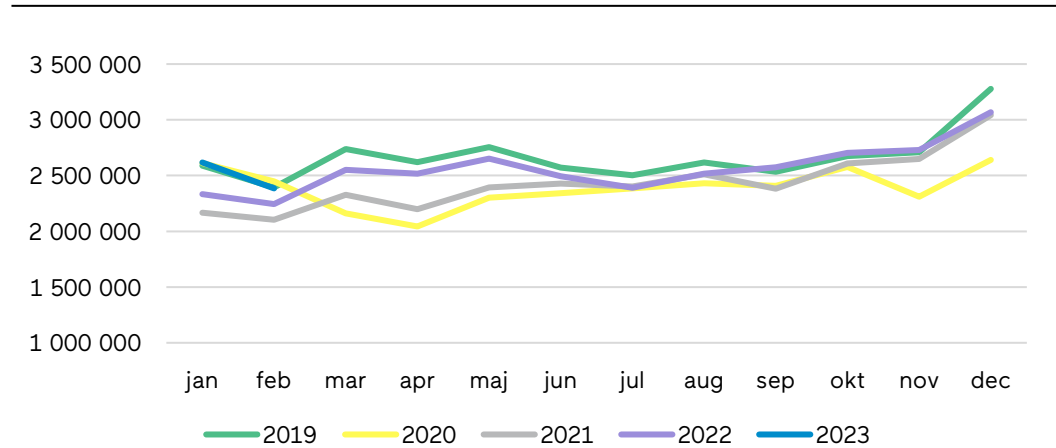
Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftigt i en lågkonjunktur.

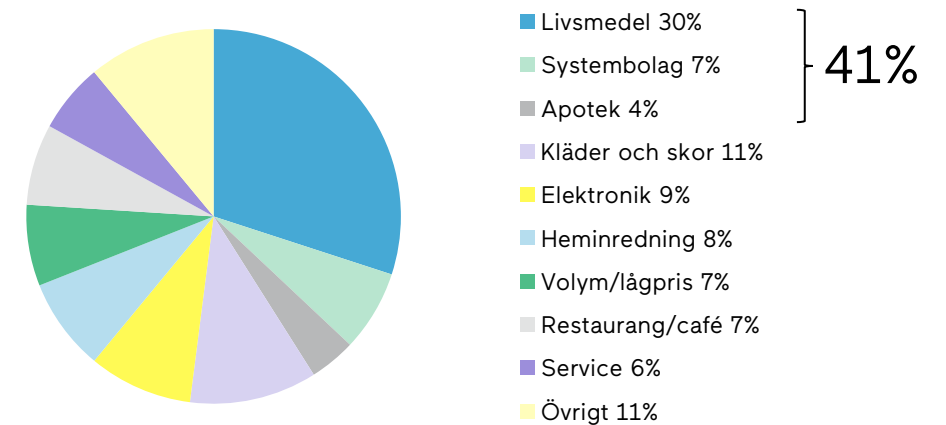
Omsättning per månad 2019 - 2023



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Nyckeltal

Tudelat första kvartal – starkaste förvaltningsresultatet någonsin och fortsatt positiv nettouthyrning, men negativt resultat på sista raden.



FÖRVALTNINGSRESULTAT

+ 16% tillväxt.
326 mkr motsvarande 2,58 kr/aktie



DRIFTÖVERSKOTT

+15% tillväxt i jämförbart
bestånd exkl. engångsersättning



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

-0,7% i fortsatt värdenedgång
motsvarande -401 mkr



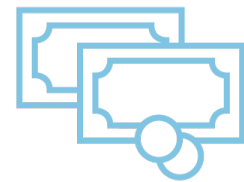
SUBSTANSVÄRDE

267 kr/aktie motsvarande
-0,5% justerat för utdelning



FINANSIELL RISK

42% Belåningsgrad
3,5 Räntetäckningsgrad
13 Skuldkvot



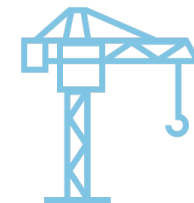
FINANSERING

9 mdkr i outnyttjade
kreditfaciliteter



NETTOUTHYRNING

56 mkr nytecknat
45 mkr uppsagt
3 mkr uppsagt av oss för projekt



PROJEKT

7 mdkr i pågående projekt
varav ca 5 mdkr återstår

Utveckling av hyresintäkterna

Stark tillväxt i jämförbart bestånd.

Jämförbart bestånd +11,7%

Tillväxt i driftnettot +14,9%



KONTOR
+13,1%



HANDEL
+10,3%



BOSTAD
+6,6%



Index: +6,5%

Lägre vakanser och omförhandlingar: +3,1%

Utdebitering kostnader: +2,1%



GLASHUSET, SLUSSEN

Hyrestillväxt projekt

Projektportföljen fortsätter att leverera hyrestillväxt första kvartalet – främst Life City och Bas Barkarby.

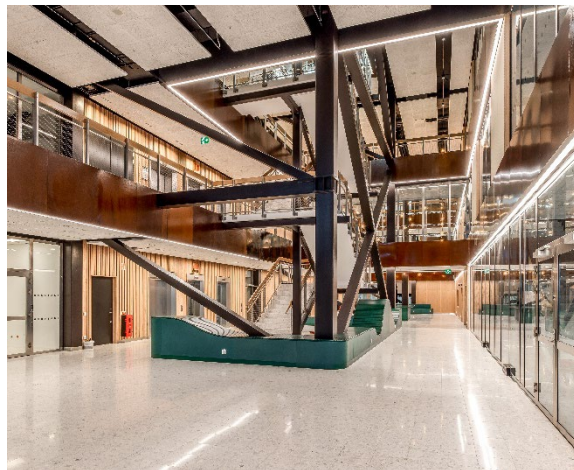
Tomställning av Söderhallarna samt Blästern 11 inför kommande projekt medför lägre hyresintäkter om ca 6 mkr.



LIFE CITY

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

Uthyrd till 95%



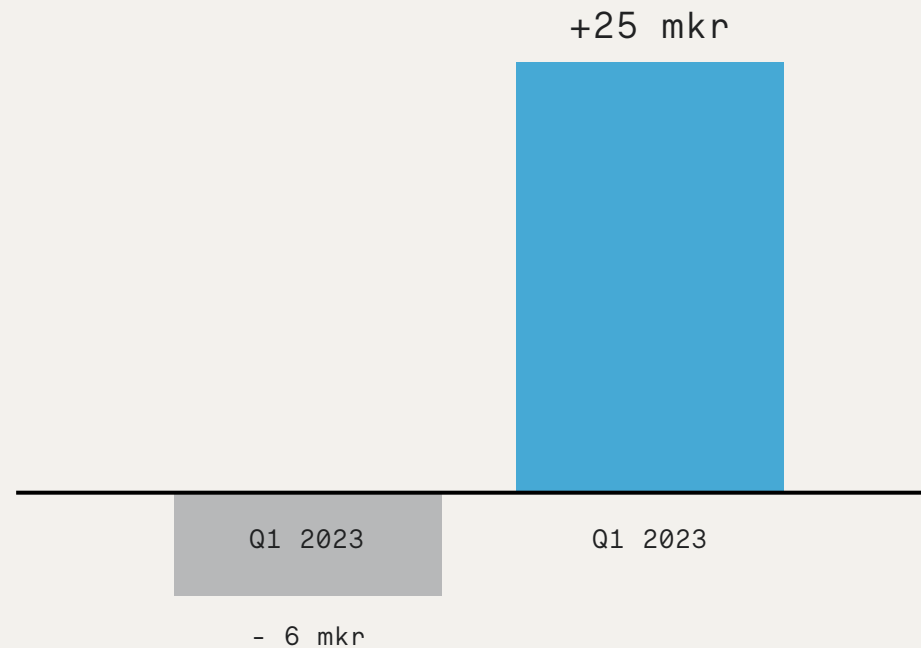
BAS BARKARBY

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

Uthyrd till 82%



Färdigställda projekt bidrar till hyrestillväxten med 25 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



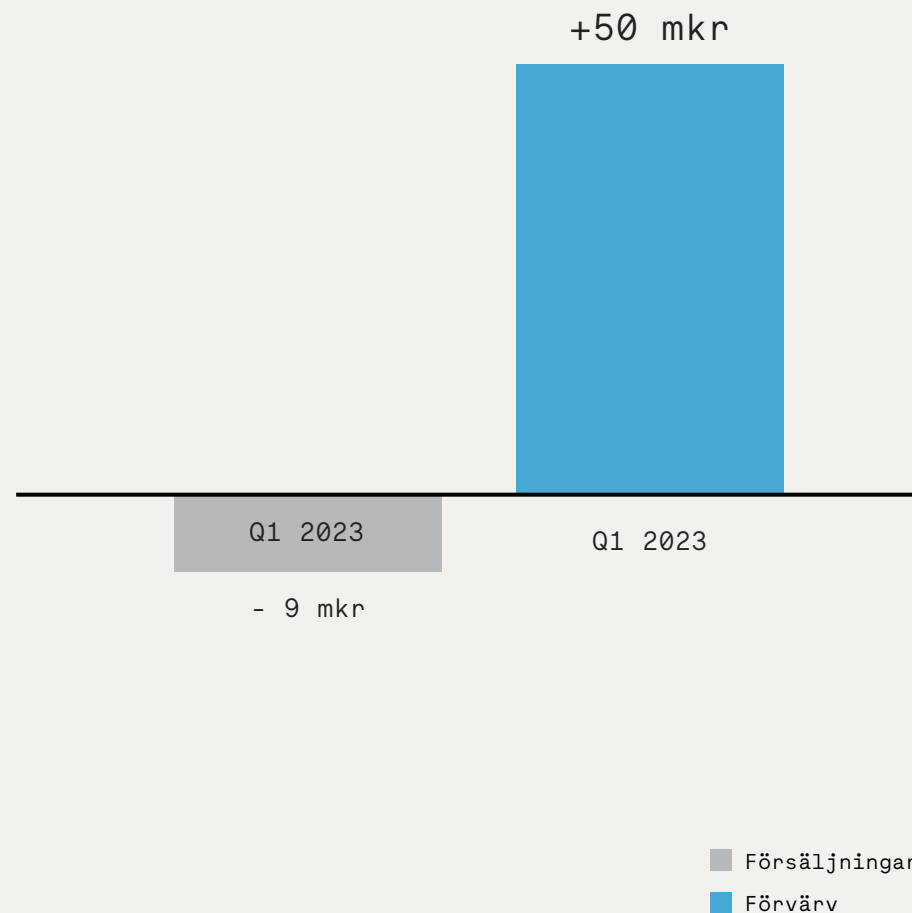
PALMFELT CENTER
30 500 kvm. Förvärv Q2 2022



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, tid och ökat index för 2024 (från 5% till 4%).



KONTOR

-1,2%
netto



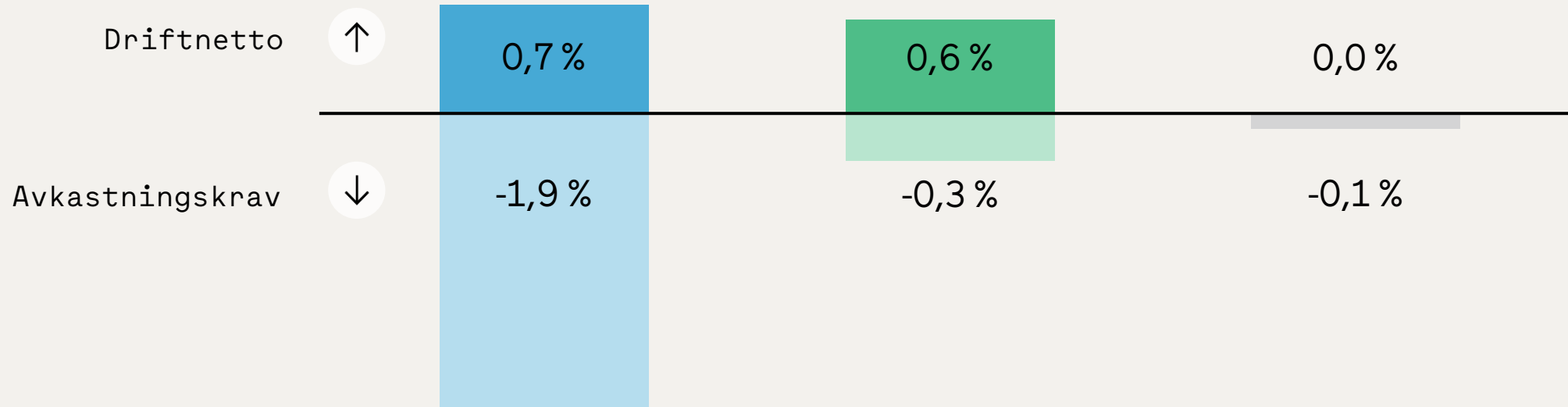
HANDEL

+0,3%
netto



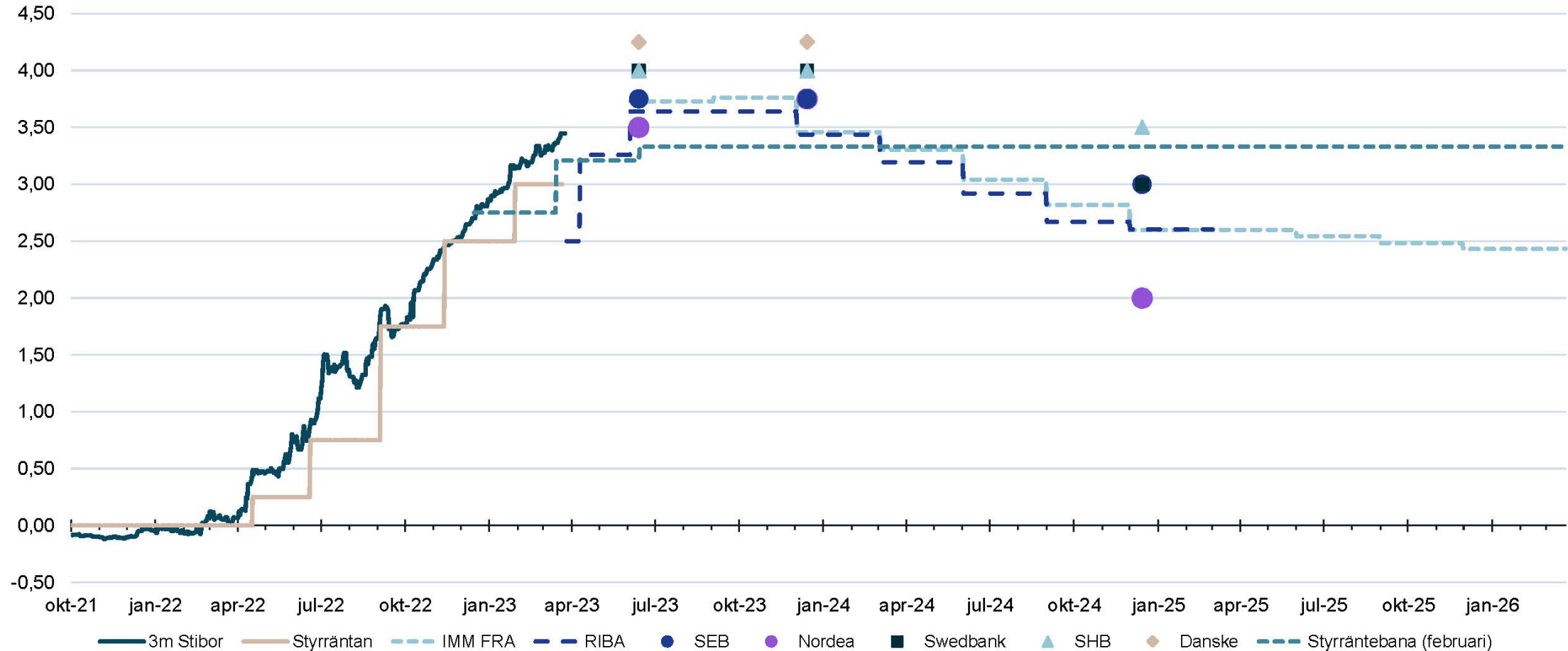
BOSTAD

-0,1%
netto



Ränte- och kreditmarknaden

Fortsatt stigande marknadsräntor, men stabila marginaler mot årsskiftet.



Finansiering

Stark intjäning och avyttring bidrar till förbättrad skuldkvot och utökad likviditetsbuffert samtidigt som övriga nyckeltal är stabila.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD → 3,5 GGR

SKULDKVOT → 13 GGR

BELÅNINGSGRAD → 42,0%

KAPITALBINDNING → 4,1 ÅR

RÄNTEBINDNING → 4,0 ÅR

ANDEL RÖRLIG RÄNTA → 13%

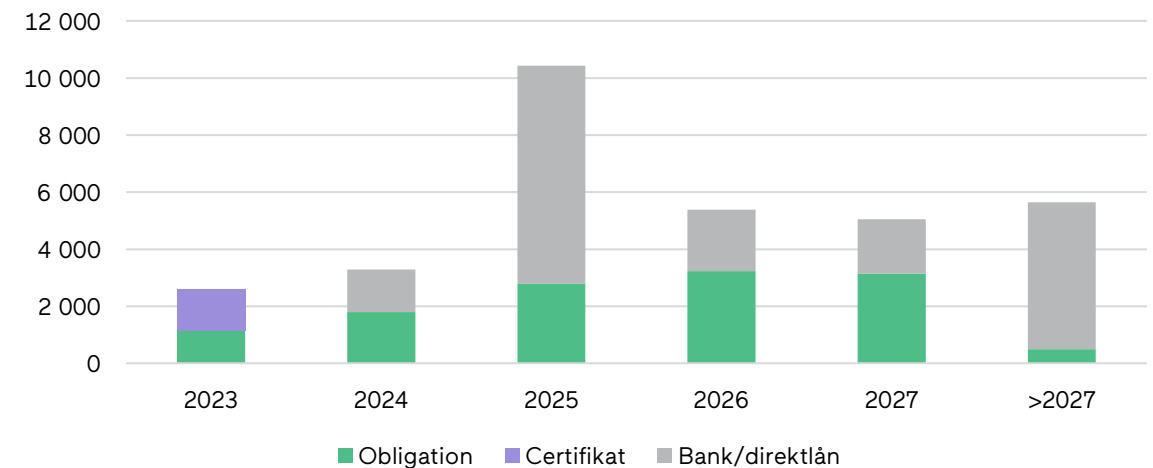
TILLGÄNGLIG LIKVIDITET → 9 MDKR

RATING, Moody's med negative outlook → Baa2

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, % ¹⁾
2023	3 067	13	1,1
2024	1 994	8	2,1
2025	2 250	9	2,3
2026	2 704	11	1,9
2027	4 050	17	2,7
>2027	10 401	42	2,6
Totalt	24 466	100	2,3

Kreditförfall, mkr



Pågående projekt

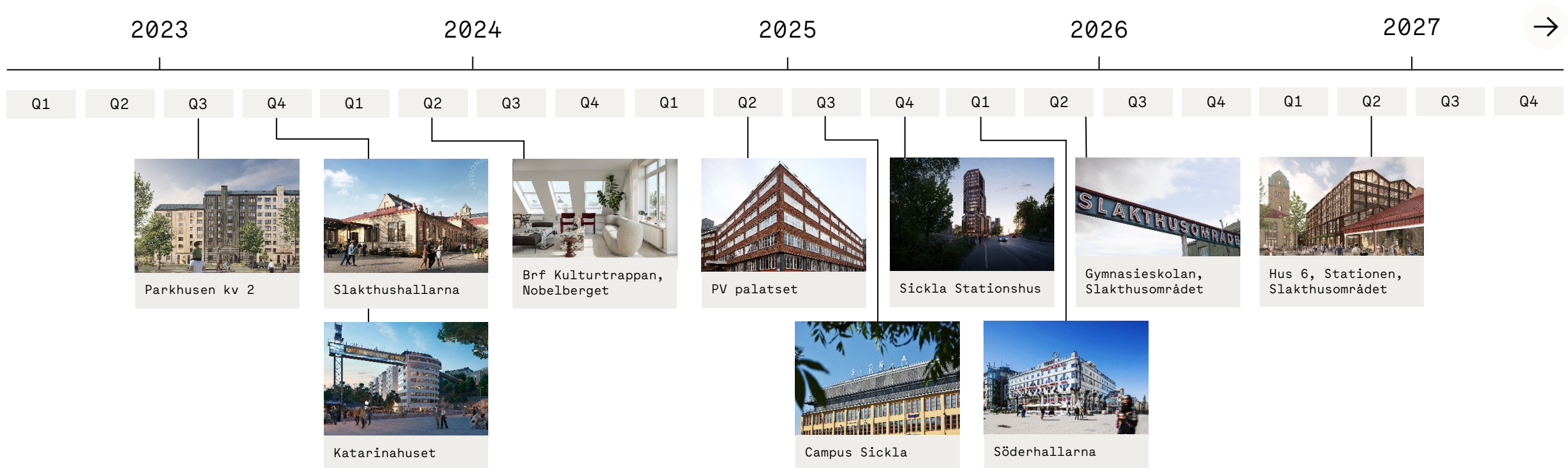
Pågående projektportfölj uppgår till ca 7 mdkr, varav ca 5 mdkr återstår att investera. Projekten är koncentrerade till primärt våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla.

Av det som färdigställs 2023 och 2024 är 65% uthyrt.

Campus Sickla – nytt projekt.

Katarinahuset – bygglov godkänt.

Projektvinst om 2,4 mdkr motsvarande ca 35% 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.



Inspirationsbild

Henning Larsen

SICKLA

Från industri till levande stadsdel.

Area: 220 000 KVM
Investering: 10 MDKR



SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

Area: 200 000 KVM
Investering: 10 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 130 000 KVM
Investering: 8 MDKR



SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 55 000 KVM
Investering: 2 MDKR



Q & A

Till färjan

Atrium Ljungberg
Kvartalsrapport
/ Q1 2023 **Appendix**

Q1

Resultaträkning sammandrag Q1

mkr	2023		2022		Kommentar
Hysesintäkter	712	7% vakans	600	9% vakans	Jämförbart bestånd + 11,7%
Fastighetskostnader	- 224		- 209		Jämförbart bestånd +5,1%
Driftnetto	489		391		Jämförbart bestånd + 14,9%
Projekt o entreprenad	- 1		- 6		
Central administration	- 17		- 22		
Tomträttsavgäld	- 10		- 9		
Finansnetto	- 134	2,3% ränta	- 72	1,7% ränta	Räntetäckningsgrad 3,5 / Duration 4,0 år
Förvaltningsresultat	326	2,58 kr/aktie	281	2,23 kr/aktie	16% tillväxt kr/aktie
Värdeförändring:					
Fastighet	-407	4,5% yield	1 319	4,2% yield	
Resultat fsg bostadsrätt	3		-		
Goodwill	- 24		-		
Derivat	- 252		838		
Skatt	63		- 569		
Resultat efter skatt	- 292	-2,32 kr/aktie	1 870	14,81 kr/aktie	

Balansräkning sammandrag

mkr	2023 mars		2022 dec		Kommentar
Fastighet	56 726	57 315 kr/kvm	58 596	58 931 kr/kvm	
Exploateringsfastighet	1 527		1 409		
Derivat	1 275		1 572		
Övriga tillgångar	2 316		1 941		
Likvida medel	416		380		
Summa	62 260		63 898		
Eget kapital	28 182		29 141		Långsiktigt substansvärde 267 kr/aktie
Uppskjuten skatt	6 295		6 661		
Räntebärande skulder	24 466	42,0% belåning	25 389	42,3%	4,1 år snitt kapitalbindning
Leasingskuld	1 277		1 277		
Derivat	237		59		
Övriga skulder	1 803		1 371		
Summa	62 260		63 898		