

Atrium Ljungberg Kvartalsrapport / Q3 2023

Q3



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
42 mkr/39 mkr
Nettouthyrning Q3

78 mkr/70 mkr
Nettouthyrning Q1-Q3

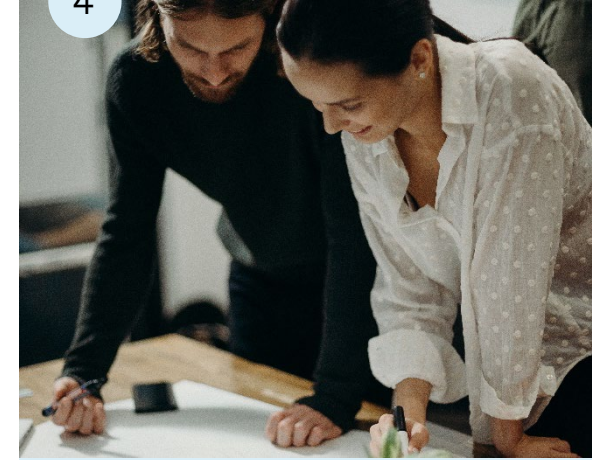
3



INTJÄNING
+26% Q3
+22% Q1-Q3
Förvaltningsresultat

+15%
Driftöverskott
jämförbart bestånd

4



PROJEKT
7 mdkr
I pågående projekt

86% 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.



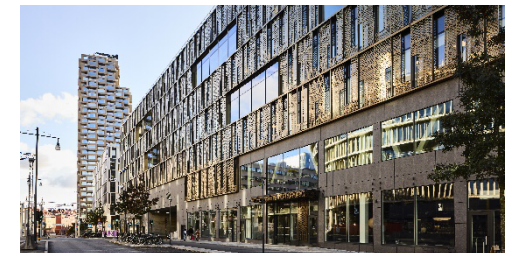
Glashuset, Slussen



Katarinhuset, Slussen



Söderhallarna, Södermalm



Life City, Hagastaden



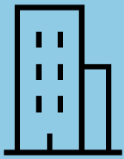
Curanten, Sickla



Hus 48, Slakthusområdet

Hyres och bostadsmarknad

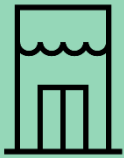
Starka framtidslägen för kontor – Slakthusområdet, Slussen och Hagastaden i topp.



KONTOR

Fortsatt efterfrågan på kontor i bra lägen, men något svalare aktivitet efter sommaren.

- Bra dialoger, men något svalare aktivitet efter sommaren.
- Stort kostnadsfokus hos kund – risk för minskade ytor och mer flexibla lösningar.
- A house – breddar erbjudandet mot kund med start i Slussen och Slakthusområdet.



HANDEL

Fortsatt ökning av såväl omsättning som antal besökare – över såväl föregående år som före covid-19.

- Ökad omsättning men skillnad mellan olika segment – mixen på handelsplatsen avgör "motståndskraften".
- Under tredje kvartalet fortsätter såväl omsättning som antal besökare att öka och är högre än före covid-19.



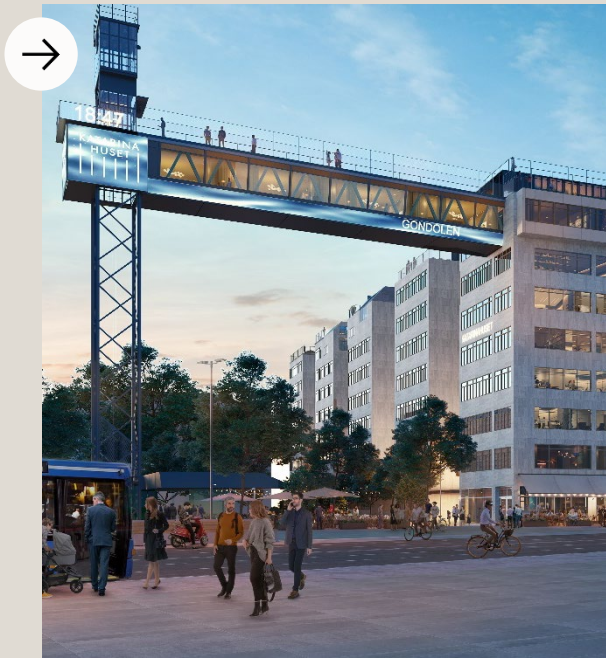
BOSTADSRÄTT

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.
- Antalet sålda lägenheter i bostadsmarknaden är på rekordlåga nivåer.
- Fortsatt framdrift i våra bostadsrättsprojekt; I Uppsala har vi sålt sex lägenheter i augusti (tolv stycken i år). I Sickla har vi sålt tre lägenheter i augusti (åtta stycken i år).

Största uthyrningarna

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



A house

Katarinahuset, Slussen,
5 000 kvm

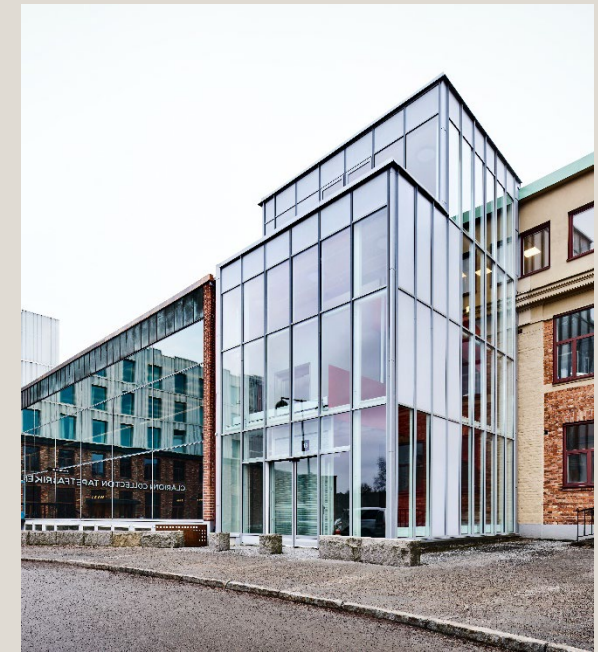
UTHYRNING



Innerstadspress

Stora Katrineberg, Liljeholmen,
1 400 kvm

UTHYRNING



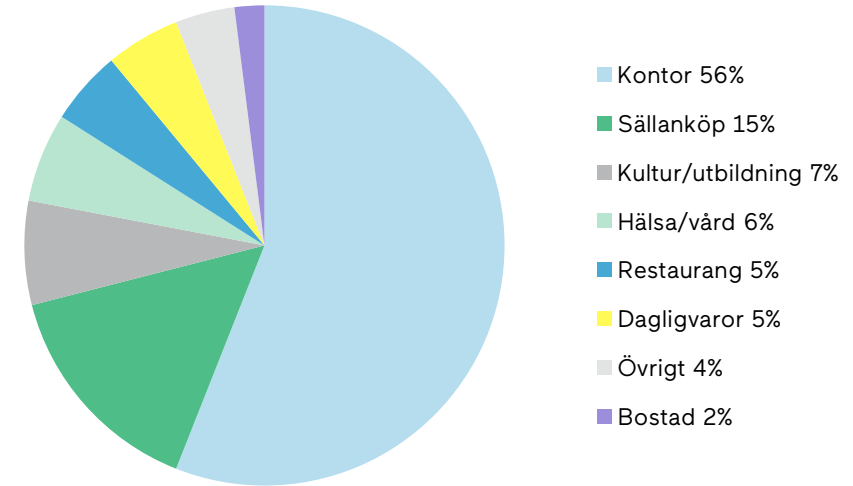
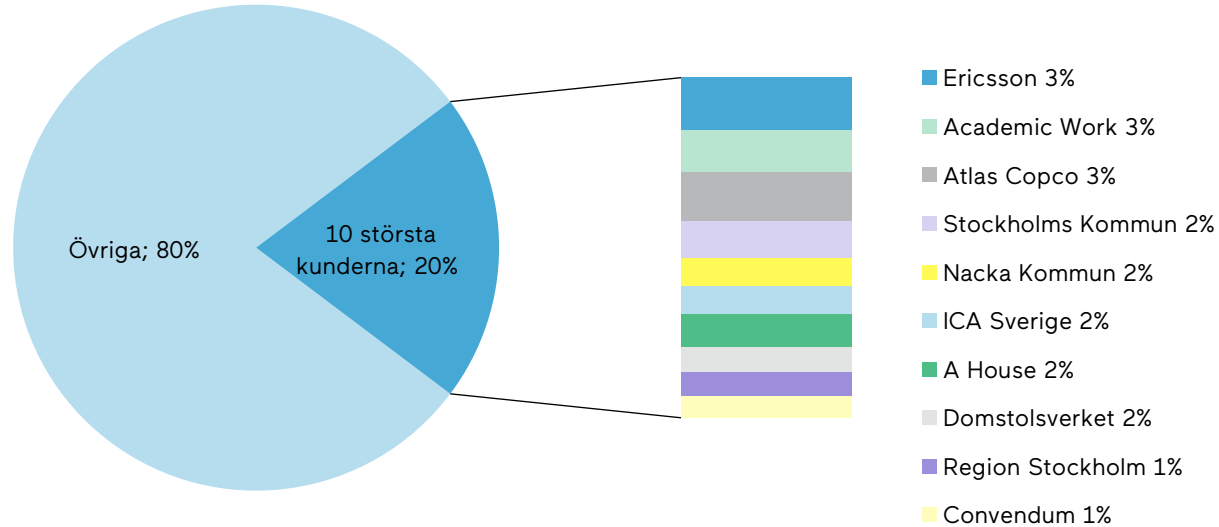
Stockholms auktionsverk

Expohuset, Sickla,
1 700 kvm

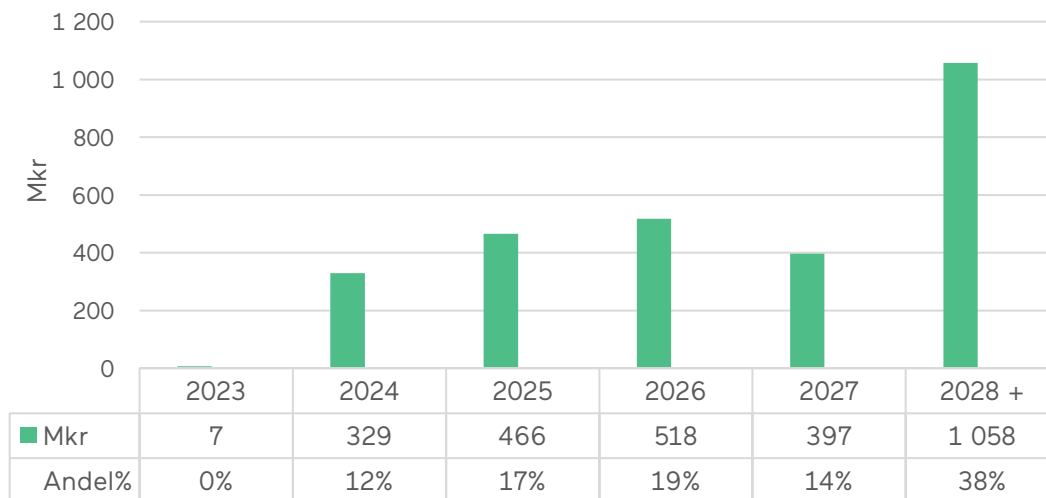
UTHYRNING

Q3

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur årligt kontraktsvärde

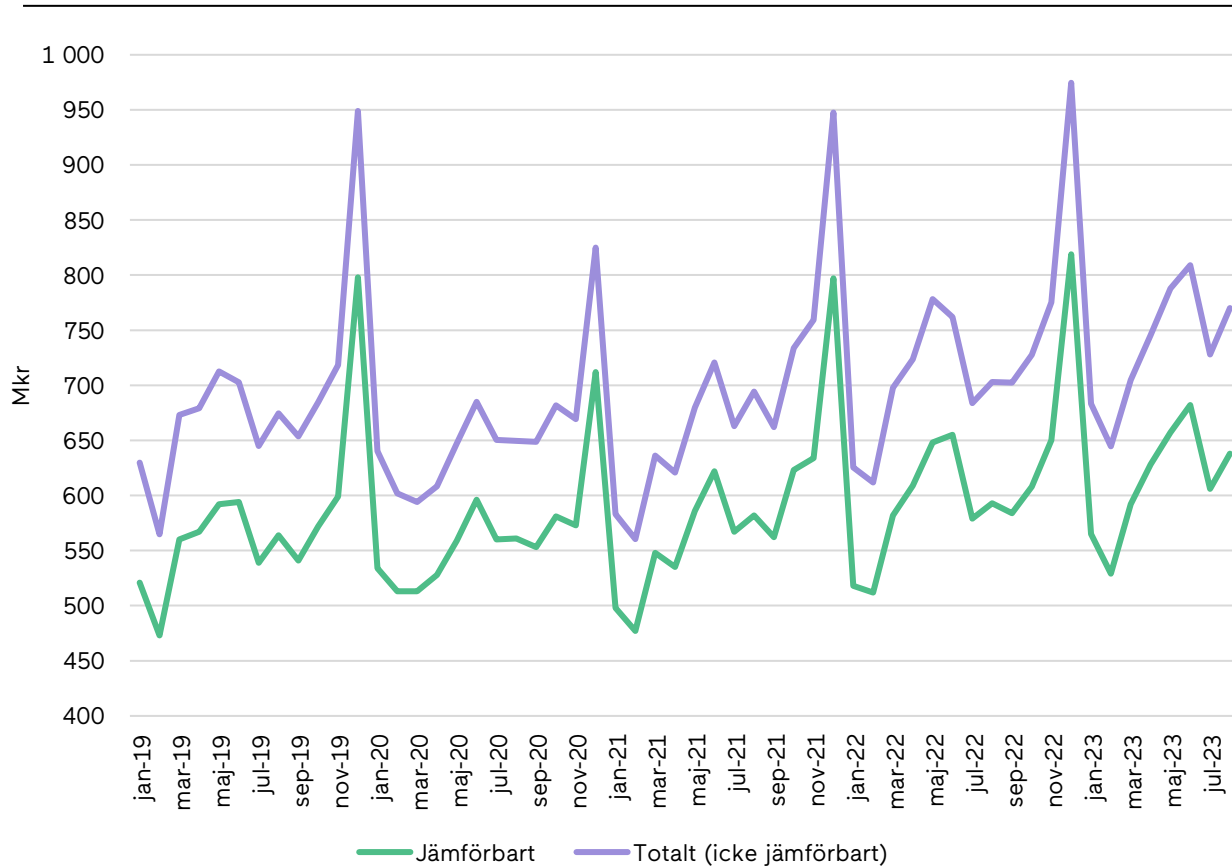


- Diversifierad kundstruktur
- De tio största kunderna står för 20%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,5 år
- 12% av portföljens årliga hyresvärde förfaller under nästa år och 38% 2028 och därefter

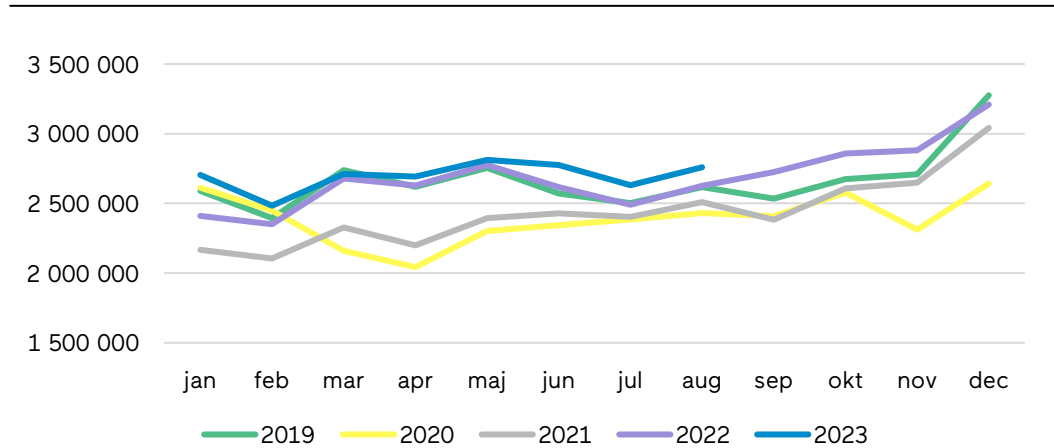
Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftigt i en lågkonjunktur.

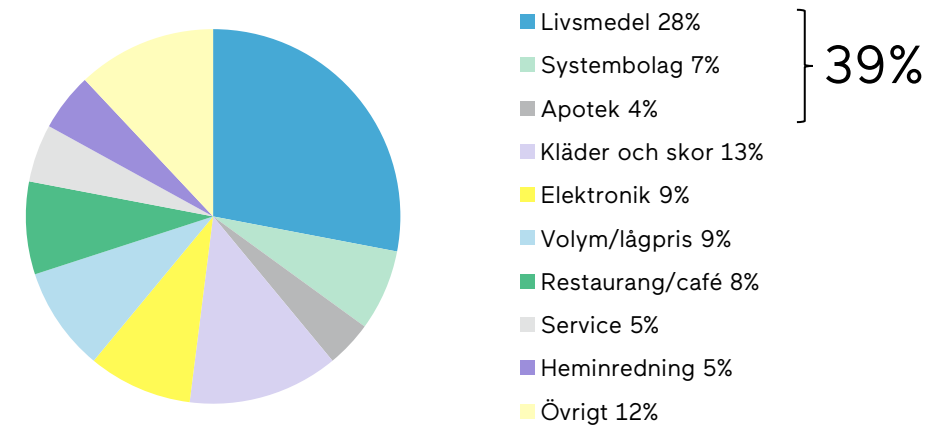
Omsättning per månad 2019 - 2023



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Nyckeltal

Fortsatt stark underliggande intjäning och fallande fastighetsvärden.



FÖRVALTNINGSRESULTAT

+ 26% tillväxt Q3 isolerat
366 mkr motsvarande 2,90 kr/aktie
+ 22% tillväxt jan-sep
1 024 mkr motsvarande 8,12 kr/aktie



DRIFTÖVERSKOTT

+15% tillväxt i jämförbart
bestånd exkl. engångsersättning och
elstöd såväl isolerat kvartal som jan-sep



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

-0,8% i fortsatt värdenedgång
motsvarande -454 mkr, vilket medför
-2,5% eller -1 443 mkr jan-sep



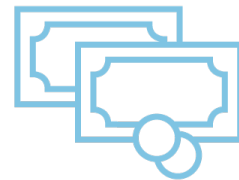
SUBSTANSVÄRDE

263 kr/aktie motsvarande
-1,8% justerat för utdelning



FINANSIELL RISK

41,8% Belåningsgrad
3,6 Räntetäckningsgrad
12,5 Skuldkvot



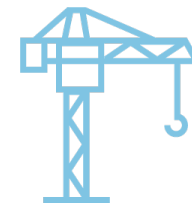
FINANSERING

8 mdkr i outnyttjade
kreditfaciliteter



NETTOUTHYRNING

178 mkr nytecknat
100 mkr uppsagt
8 mkr uppsagt av oss för projekt



PROJEKT

7,3 mdkr i pågående projekt
varav ca 4,4 mdkr återstår

Utveckling av hyresintäkter och driftnetto

Stark tillväxt i jämförbart bestånd exkl. engångsersättningar och elstöd.

Jämförbart bestånd
+10,9% / +14,9%
(hyresintäkt/driftöverskott)



KONTOR
+12,7% / +16,8%



HANDEL
+8,9% / +12,5%



BOSTAD
+6,7% / +8,6%



Index: +7%

Lägre vakanser och omförhandlingar: +4%

Utdebitering kostnader: +0%



MINERALVATTENFABRIKEN, HAGASTADEN

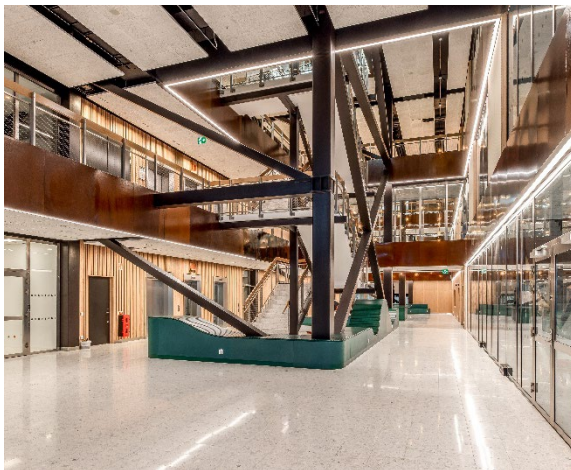
Hyrestillväxt projekt

Projektportföljen fortsätter att leverera hyrestillväxt – främst Life City och Bas Barkarby. Tomställning av Söderhallarna samt Blästern 11 inför kommande projekt medför lägre hyresintäkter om ca 27 mkr, medan Katarinahuset har viss inflyttning och därmed intäkter om 26 mkr hittills i år.



LIFE CITY

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

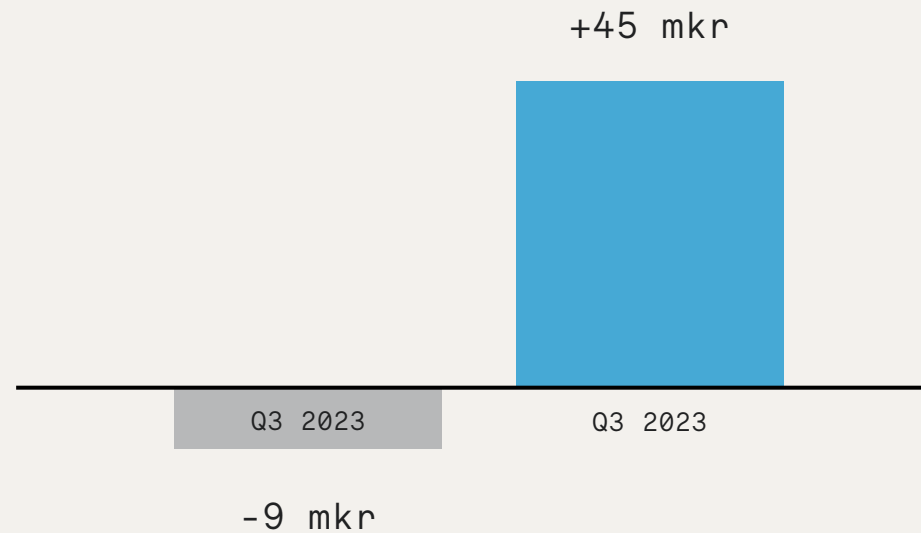


BAS BARKARBY

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



Färdigställda projekt bidrar till hyrestillväxten med 45 mkr.

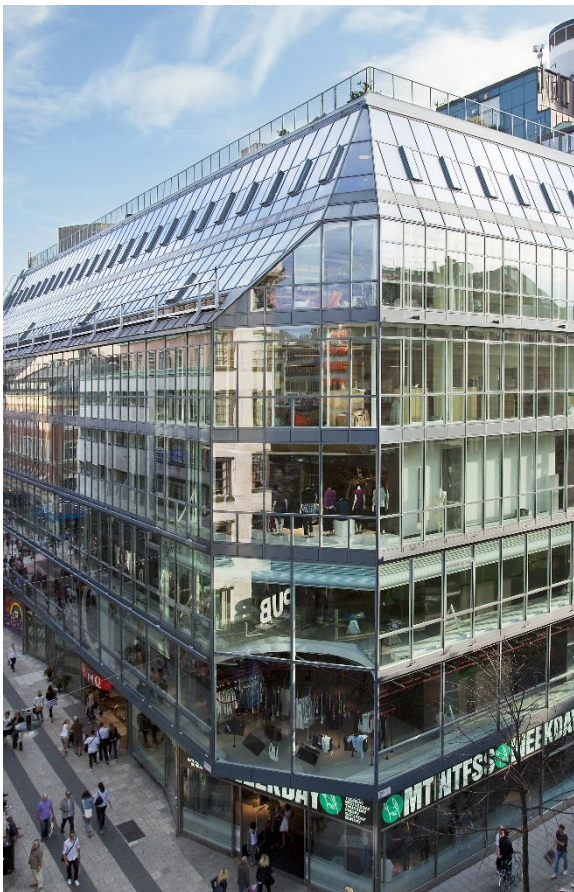


Totala projektportföljen bidrar till hyrestillväxt om 36 mkr och driftnettostillväxt om 51 mkr.

■ 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



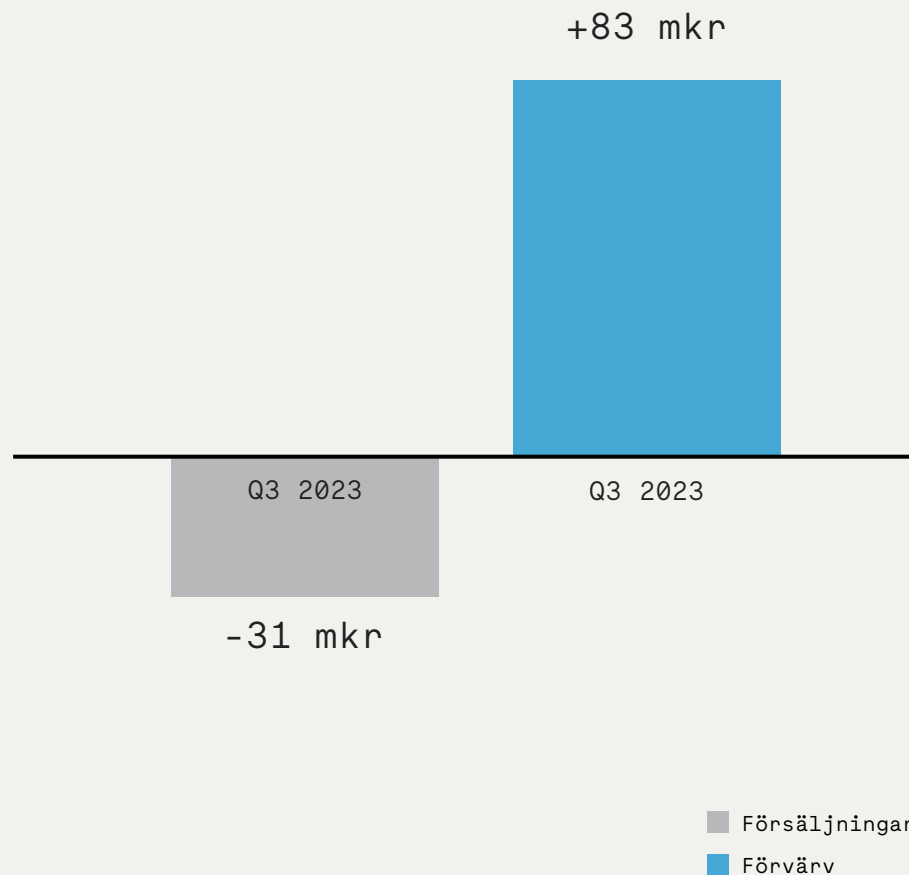
PALMFELT CENTER
30 500 kvm. Förvärv Q2 2022



BLÄSTERN 15
21 300 kvm. Förvärv Q2 2022

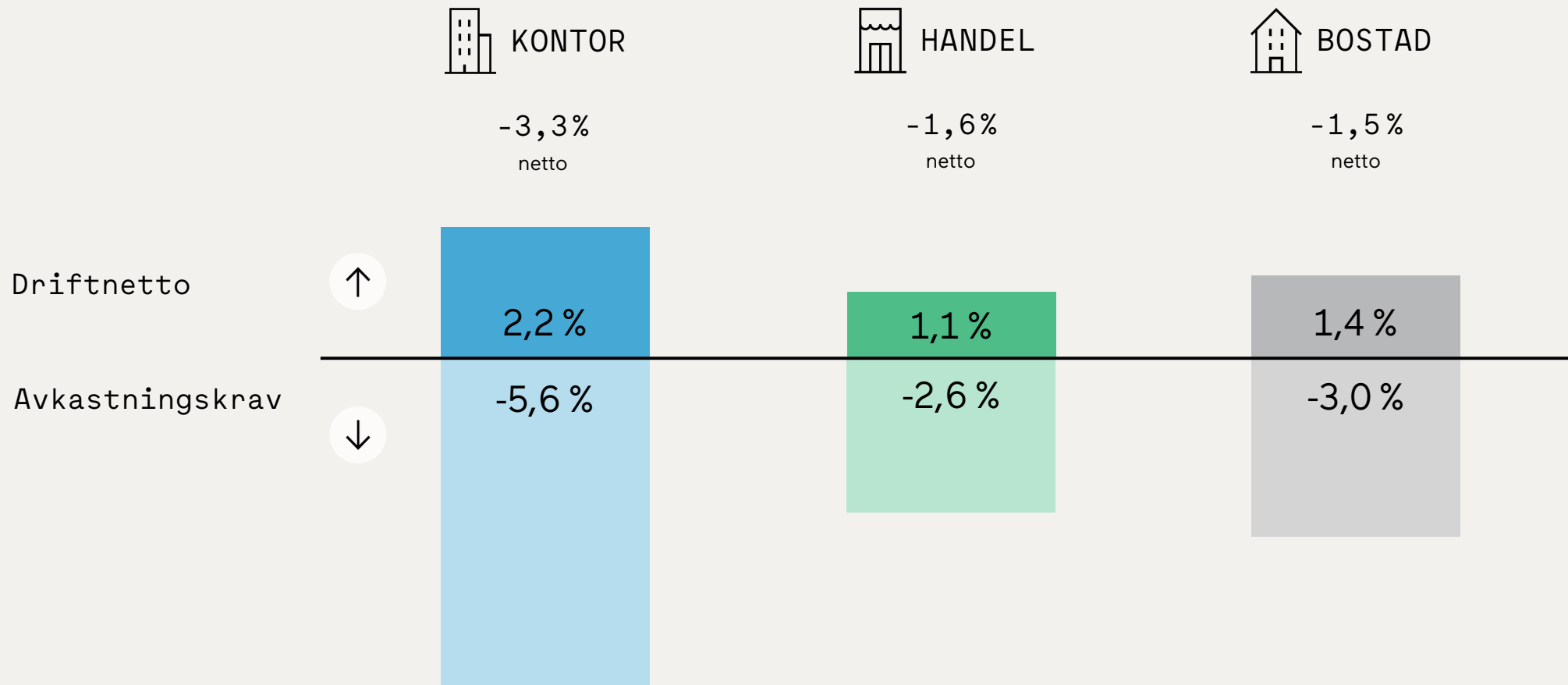


Portföljförflyttning medför hyrestillväxt



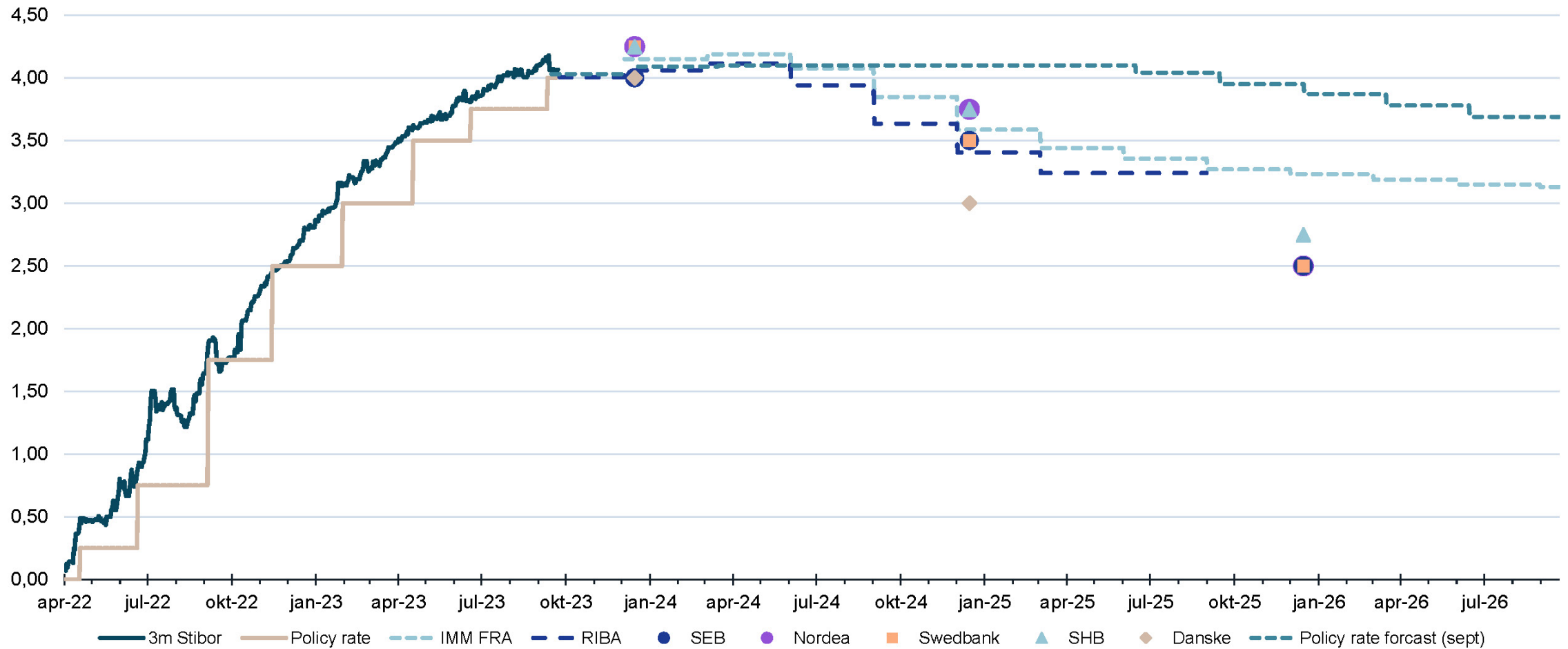
Värdeförändringar

Fortsatt stigande avkastningskrav motverkas till viss del av förbättrat driftnetto kopplat till främst uthyrning, tid och ökat index för 2024 (6% liksom i Q2).



Ränte- och kreditmarknaden

Fortsatt stigande marknadsräntor.



Finansiering

Stark intjäning bidrar till fortsatt förbättrad skuldkvot.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD → 3,6 GGR

SKULDKVOT → 12,5 GGR

BELÅNINGSGRAD → 41,8%

KAPITALBINDNING → 3,8 ÅR

RÄNTEBINDNING → 3,5 ÅR

ANDEL RÖRLIG RÄNTA → 12%

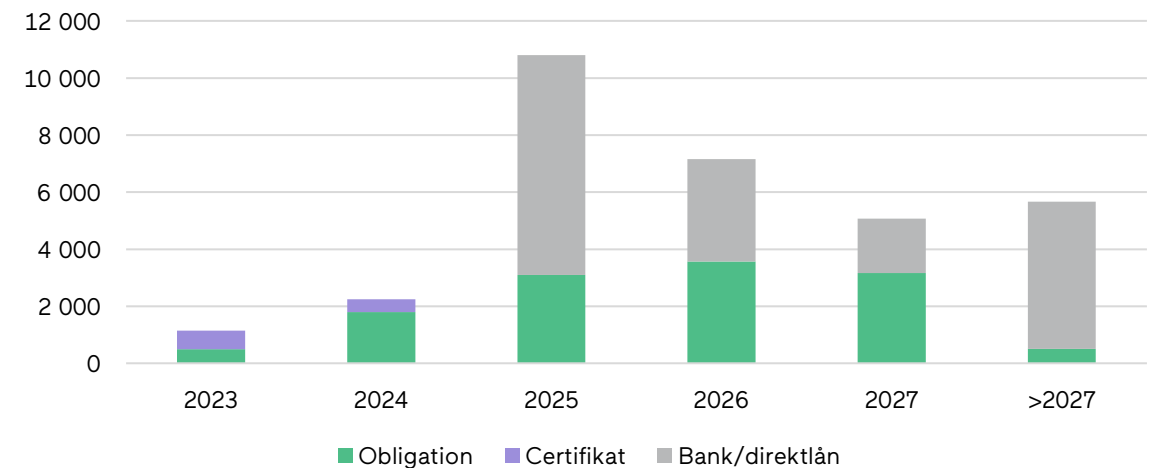
TILLGÄNGLIG LIKVIDITET → 8 MDKR

RATING, Moody's med negative outlook → Baa2

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, % ¹⁾
2023	2 907	12	2,6
2024	2 950	12	0,7
2025	1 749	7	2,4
2026	2 704	11	1,9
2027	4 050	16	2,7
>2027	10 402	42	2,6
Totalt	24 762	100	2,3

Kreditförfall, mkr



Pågående projekt

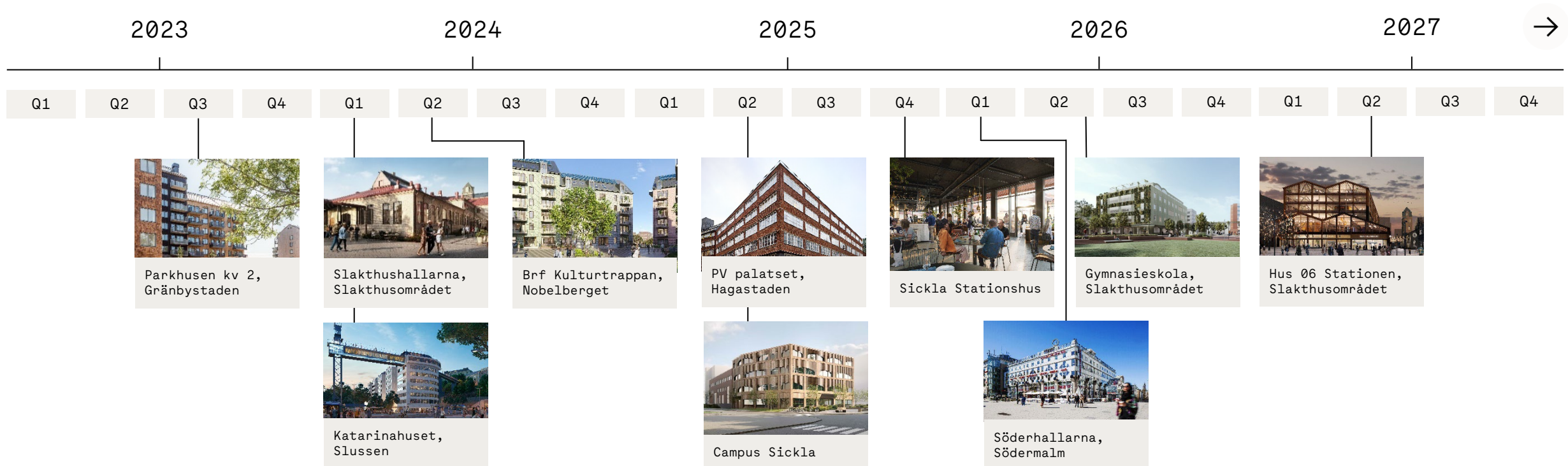
Pågående projektportfölj uppgår till ca 7,3 mdkr, varav ca 4,4 mdkr återstår att investera. Projekten är koncentrerade till primärt våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla.

Av det som färdigställs 2023 och 2024 är 86% uthyrt.

Campus Sickla – nytt projekt.

Katarinahuset – bygglov godkänt.

Mälarterrassen – projekt villkorat av beslut



Mälarterrassen, Slussen



Illustration: DBOX/Foster + Partners

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

Q3 2023



Q & A

Atrium Ljungberg
Kvartalsrapport
/ Q3 2023 **Appendix**

Q3

Resultaträkning sammandrag Q3

mkr	2023 Q3	2022 Q3	Kommentar	2023 Q1-Q3	2022 Q1-Q3	Kommentar
Hysesintäkter	700	661	Jämförbart bestånd 9%	2 111	1 879	Jämförbart bestånd +11%
Fastighetskostnader	-171	-216	Jämförbart bestånd -6%	-595	-616	Jämförbart bestånd +2%
Driftnetto	529	445	Jämförbart bestånd 15%	1 516	1 262	Jämförbart bestånd +15%
Projekt o entreprenad	-1	-7		-1	-26	
Central administration	-19	-21		-59	-70	
Intressebolag	-1	-		-1	-	
Tomträttsavgäld	-11	-11		-32	-29	
Finansnetto	-132	-115		-400	-297	
Förvaltningsresultat	366	291	2,90 kr/aktie +26% tillväxt	1 024	840	8,12 kr/aktie +22% tillväxt
Värdeförändring:						
Fastighet	-448	84		-1 452	4 156	
Resultat fsg bostadsrätt	4	56		34	56	
Goodwill	-	-		-24	-	
Derivat	107	91		-57	1 616	
Skatt	7	-90		71	-1 363	
Resultat efter skatt	36	432		-404	5 305	

Balansräkning sammandrag

mkr	2023 sep		2022 dec		Kommentar
Fastighet	56 413	56 323 kr/kvm	58 596	58 931 kr/kvm	4,6% värderingsyield (4,4)
Exploateringsfastighet	1 577		1 409		
Derivat	1 542		1 572		
Övriga tillgångar	2 225		1 941		
Likvida medel	514		380		
Summa	62 270		63 898		
Eget kapital	28 070		29 141		Långsiktigt substansvärde 263 kr/aktie (271)
Uppskjuten skatt	6 240		6 661		
Räntebärande skulder	24 762	41,8% belåningsgrad	25 389	41,7% belåningsgrad	3,8 år snitt kapitalbindning (4,3)
Leasingskuld	1 296		1 277		
Derivat	211		59		
Övriga skulder	1 691		1 371		
Summa	62 270		63 898		