

Atrium Ljungberg Delårsrapport / 2025

Q1



Sammanfattning

Stabilt resultat och stark finansiell ställning i en oförutsägbar omvärld.

1



UTHYRNING
23 mkr
Nettouthyrning Q1

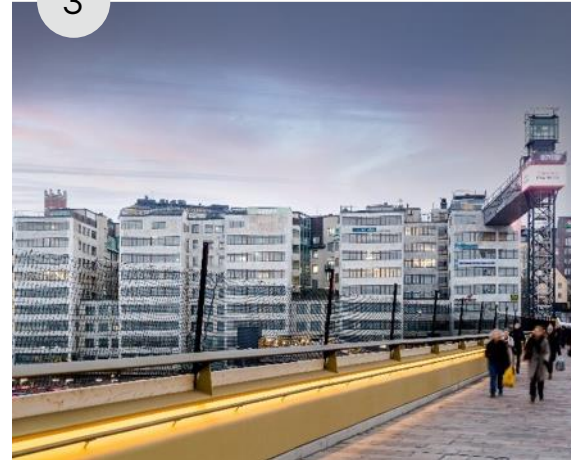
2



INTJÄNING
328 mkr, -12%
Förvaltningsresultat Q1

517 mkr, +2%
Driftöverskott
jämförbart bestånd Q1

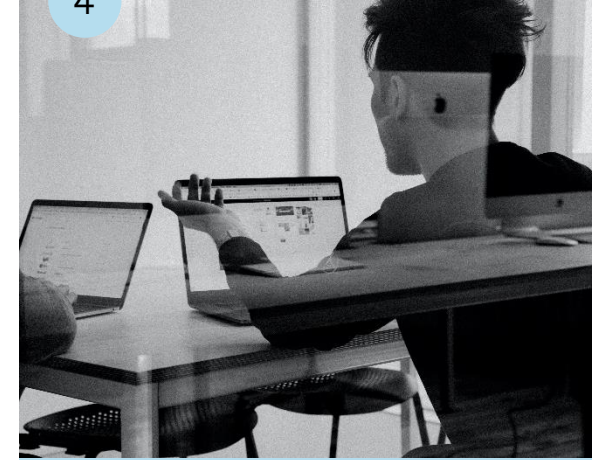
3



FASTIGHETER
179 mkr, +0,3%
Värdeförändringar Q1

59 mdkr
Fastighetsvärde

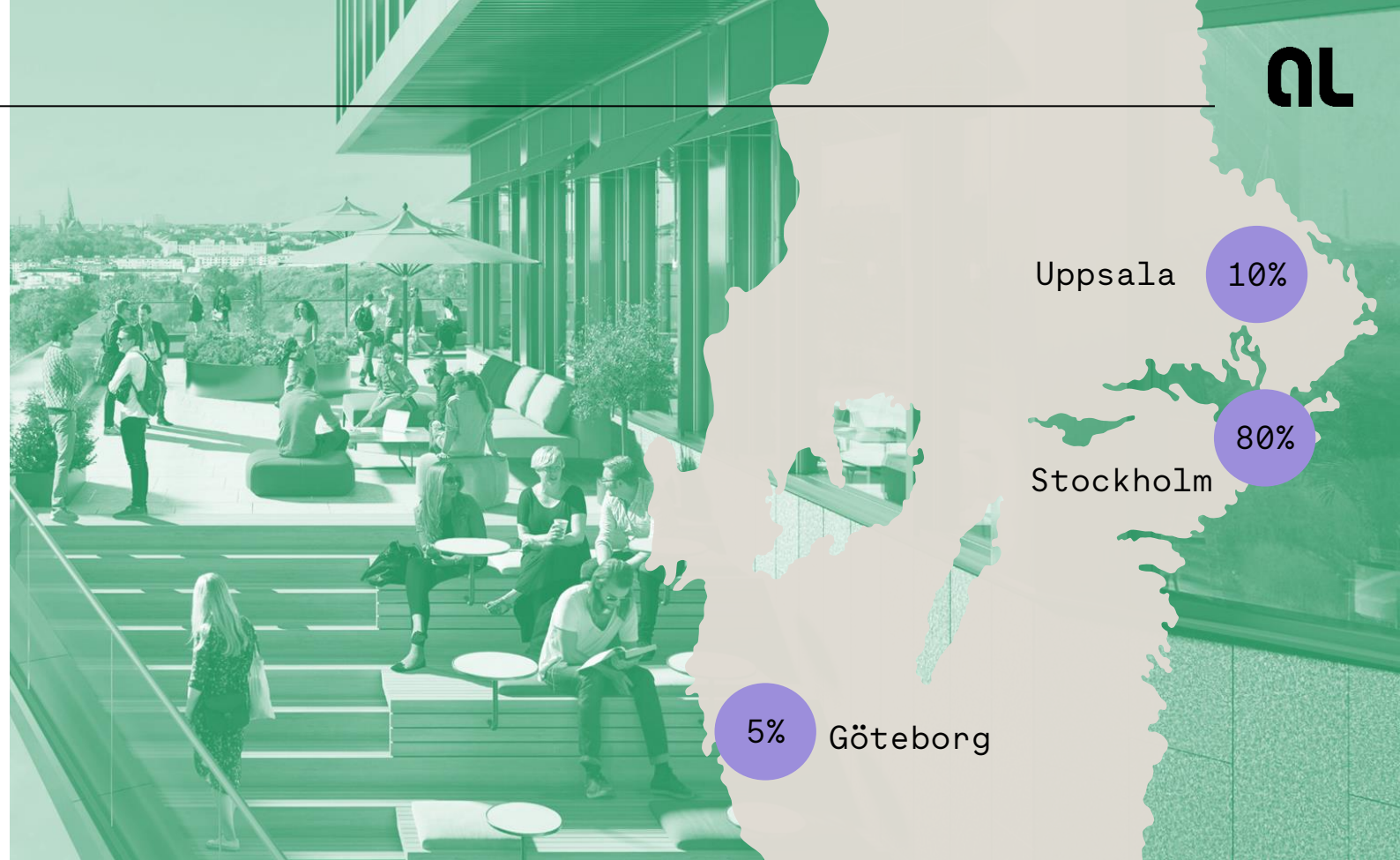
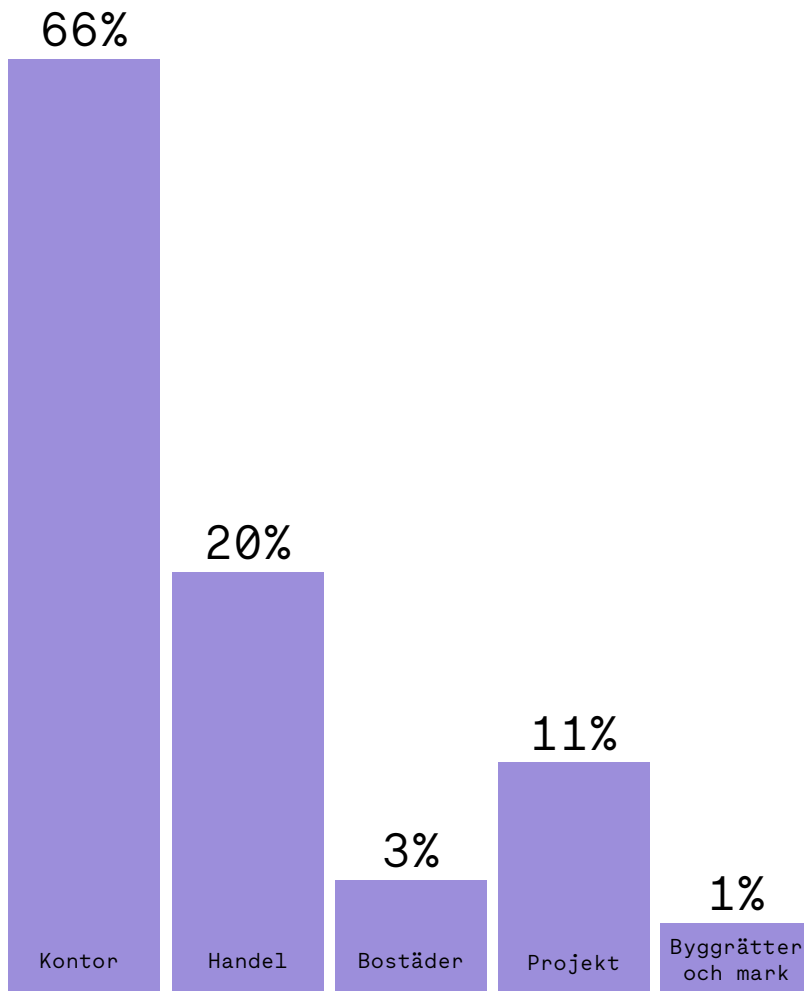
4



PROJEKT
9,5 mdkr
I pågående projekt

0,6 mdkr
Investeringar Q1

Atrium Ljungberg i korthet.



Uppsala 10%

Stockholm 80%

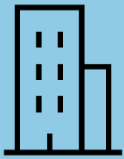
5% Göteborg

5%
Malmö

Fastighetsvärde	59 mdkr
Hysesintäkter R12	3 mdkr
Uthyrbar yta	879 000 kvm
Ekonomisk uthyrningsgrad	91%
Belåningsgrad	42%

Hyres- och bostadsmarknad

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



KONTOR

Oförutsägbarhet skapar försiktighet

- Sysselsättningen bland kontorsanställda har minskat med 44 000 motsvarande 7% sedan nedgången i ekonomin inleddes
- Oförutsägbarheten i omvärlden gör det svårt för företagen att planera och investera
- Fler bolag driver mot återgång till kontoret
- Stark nyuthyrning men även ett par större uppsägningar i kvartalet



HANDEL

Återhämtningen i konsumtionen dröjer

- Stärkt hushållsekonomi förutspåddes leda återhämtningen i ekonomin
- Lovande start i januari men den förväntade återhämtningen i konsumtionen kom av sig
- Vikande besöks- och omsättningssiffror under februari



BOSTADSRÄTT

Avvaktande men vissa positiva tecken

- Osäkerhet kring inflationsutsikter och ränteläge medför avvaktande beteende
- Fler intressenter har sålt och är snabbare i sin beslutsprocess
- Bra säljstart i Kvarter 7 i Sickla

Största uthyrningarna

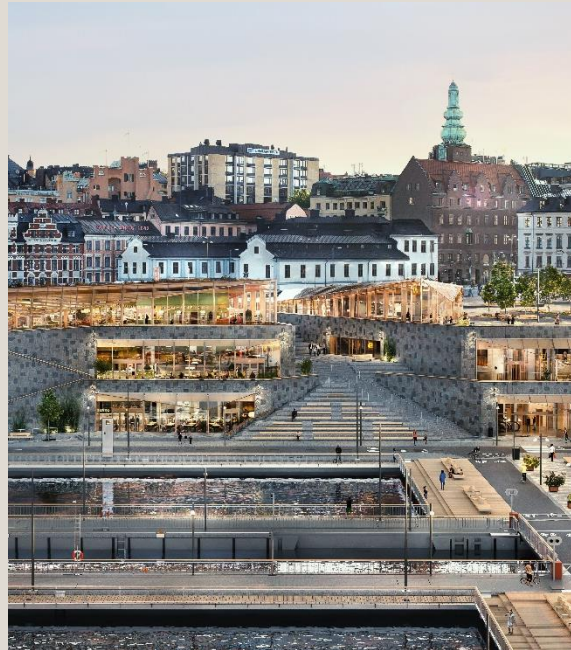
De fyra största uthyrningarna under kvartalet gjordes i Slakthusområdet, Hammarby sjöstad, Hagastaden och på Södermalm.



SKH – Stockholms
konstnärliga högskola

Slakthusområdet, 20 400 kvm

UTHYRNING



Två restauranger

Mälarterassen, Slussen
1 350 kvm

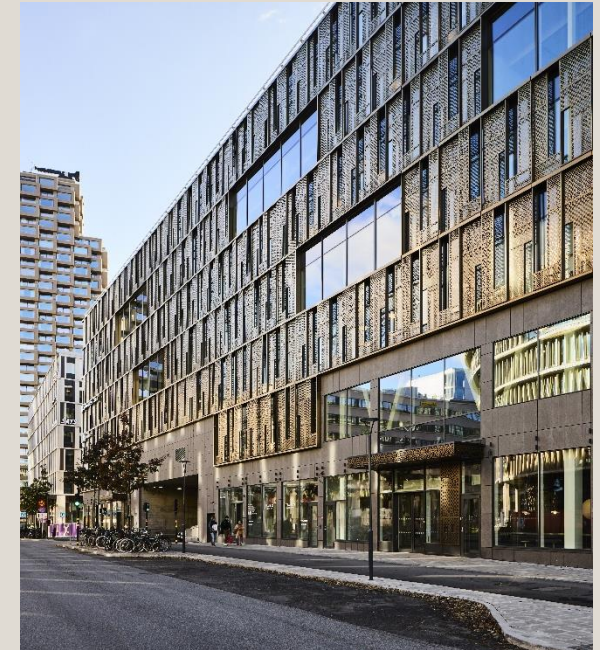
UTHYRNING



Sustera AB

Hammarby sjöstad,
1 120 kvm

UTHYRNING

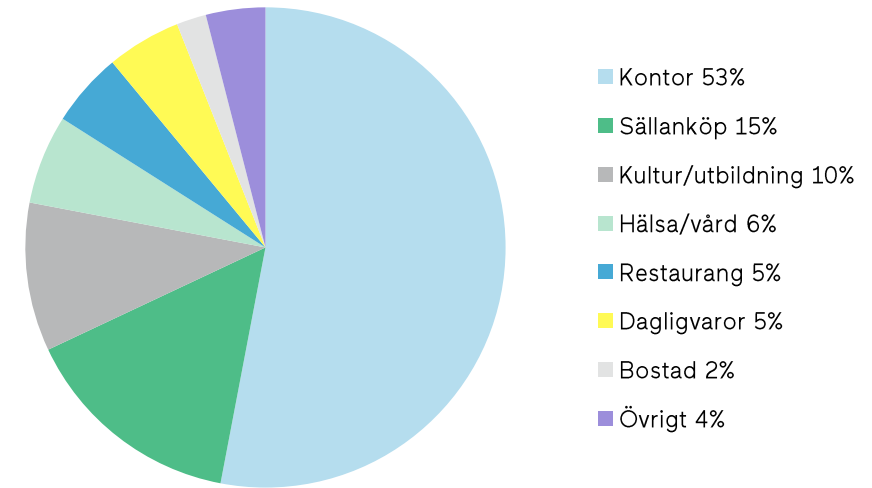
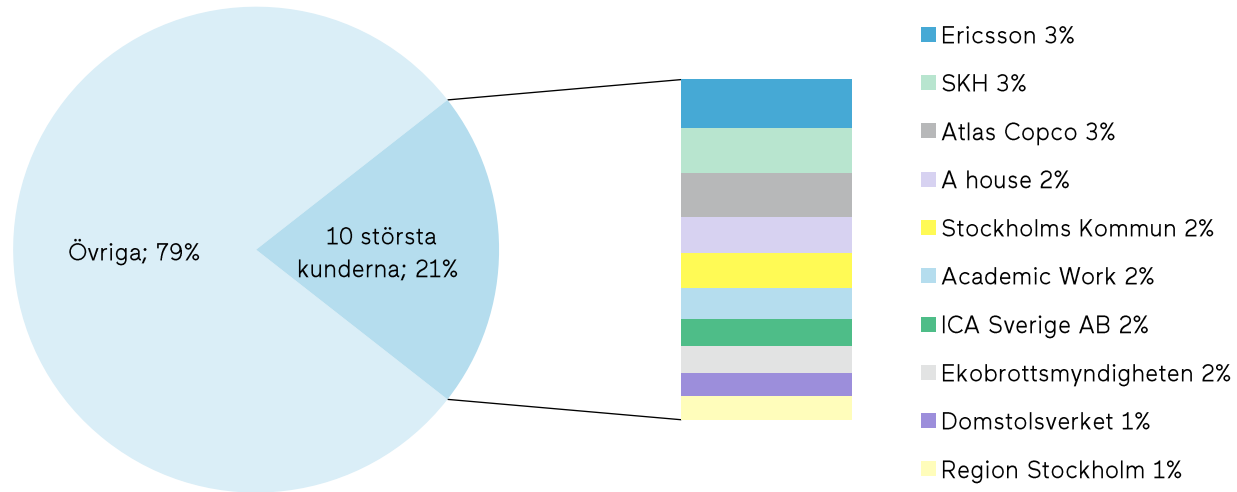


Immedica Pharma AB

Life City, Hagastaden
1 594 kvm

OMFÖRHANDLING MED UTÖKAD YTA

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur årligt kontraktsvärde

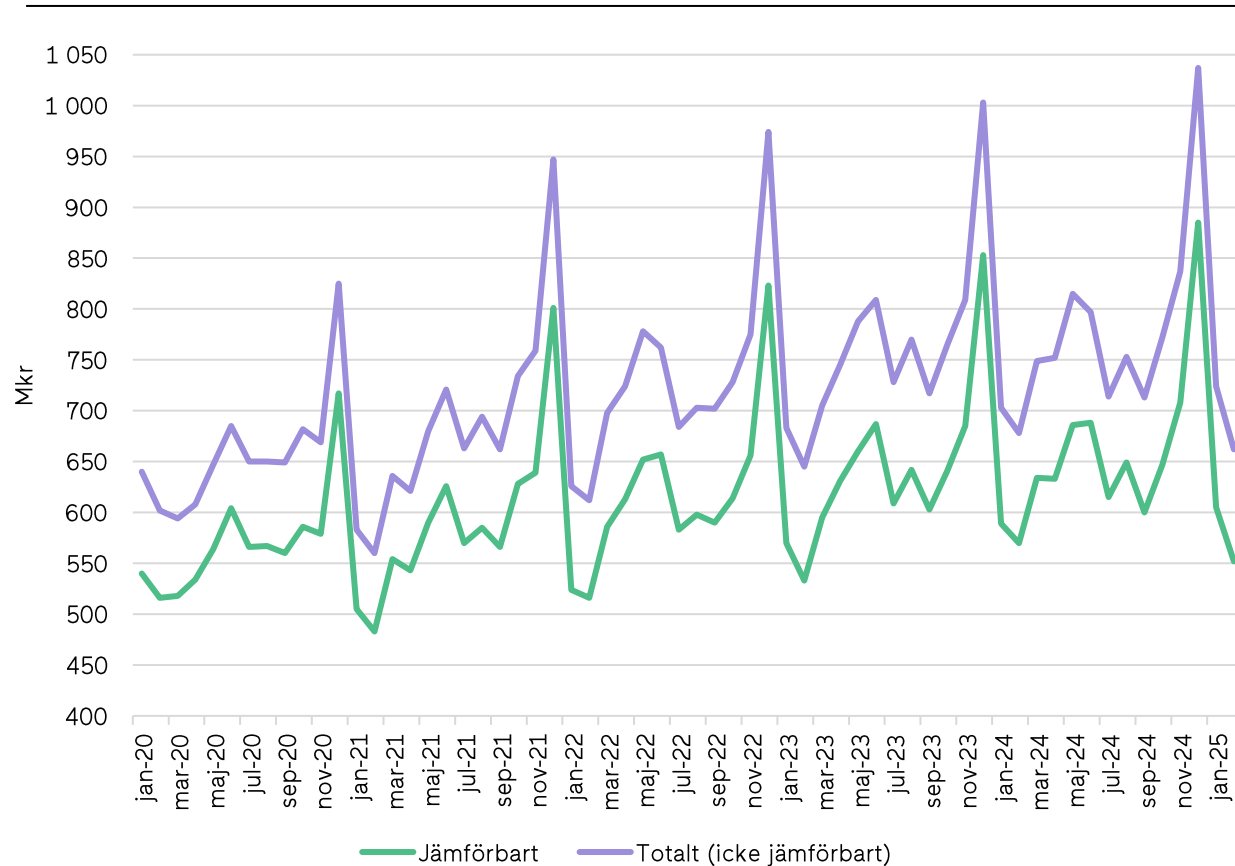


- Diversifierad kundstruktur
- De tio största kunderna står för 21%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,9 år
- Fem hyresavtal > 10 000 kvm, varav två utgör kontor

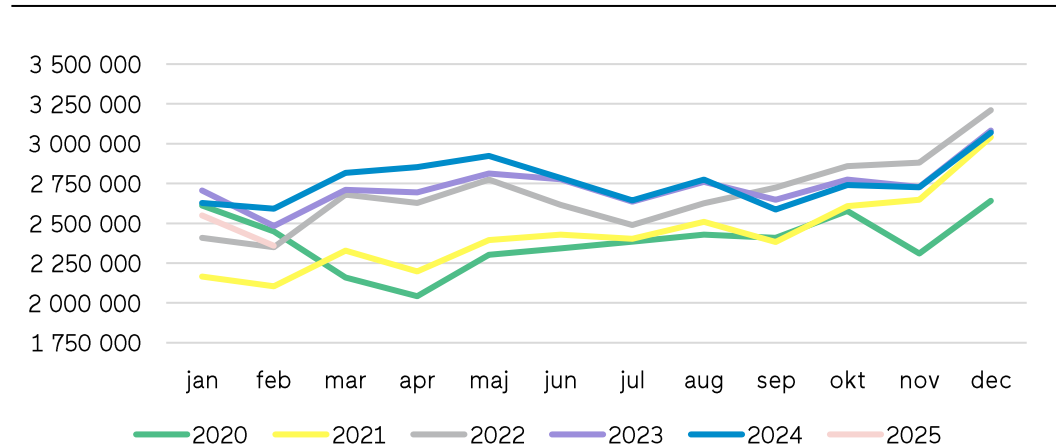
Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftig i en lågkonjunktur.

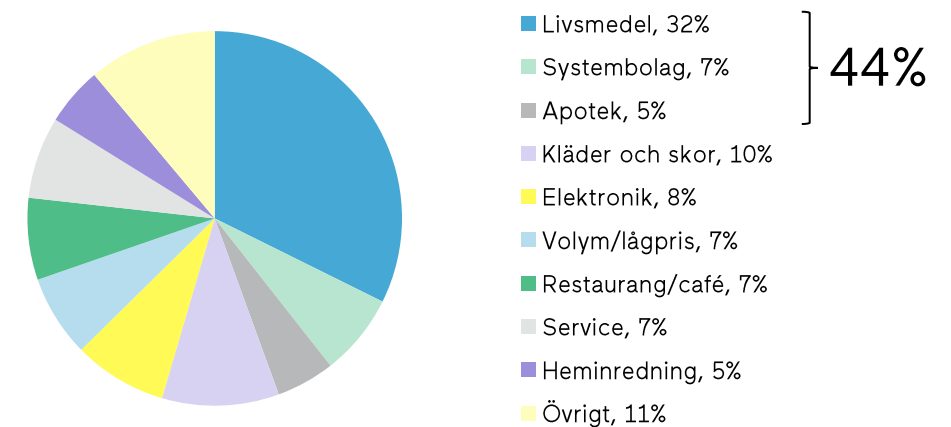
Omsättning per månad jan 2020 - feb 2025



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Resultat

Tillväxt i jämförbart bestånd men minskat förvaltningsresultat pga. fastighetsförsäljningar och högre snittränta.

		Q1 2025
	HYRESINTÄKTER	→ 735 mkr, -3%
	DRIFTÖVERSKOTT	→ 519 mkr, -4%
	FINANSNETTO	→ -153 mkr, +15%
	FÖRVALTNINGSRESULTAT	→ 328 mkr, -12%
	VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER	→ 179 mkr

UTHYRNINGSGRAD

91%

ÖVERSKOTTSGRAD

71%

GENOMSnittLIGT
AVKASTNINGSKRAV

4,7%

Värdeförändringar fastigheter, mkr

Q1 2025

Avkastningskrav	0
Kassaflöde	158
Projektvinster	20
Fastighetstransaktioner	0
Värdeförändringar	179

- Hyresintäkter och driftnetto ökar i jämförbart bestånd men minskar totalt på grund av sålda fastigheter.
- Högre räntekostnader till följd av ökningarna i snittränta under andra halvåret 2024.
- Avkastningskraven intakta men högre kassaflöde ger positiva värdeförändringar.
- Resultat per aktie 3,59 kr (3,22) före aktiesplit, ökat med 12%.

Driftöverskott jämförbart bestånd

Positiv utveckling av hyresintäkter och driftöverskott i jämförbart bestånd.

Jämförbart bestånd
+3,2% / +2,2%
(hyresintäkt / driftöverskott)



KONTOR
+4,7% / +3,7%



HANDEL
-0,1% / +0,5%



Ökade hyresintäkter tack vare index och omsättningshyra.

Högre kostnader för fastighetsskatt efter allmän fastighetstaxering 2025 kompenseras inte fullt ut av motsvarande intäktsökning → driftnetto ökar mindre än hyresintäkterna



NOBELBERGET, SICKLA

Driftöverskott transaktioner

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



Eken 6 och Eken 14, 36 400 kvm. Försäljning Q2 2024.



Påverkan från transaktioner, mkr	Q1 2025
Hysesintäkter	-32
Driftöverskott	-24

Förändring driftöverskott från transaktioner

Förvärvade fastigheter 0 mkr

Sålda fastigheter

Q1 2025

-24 mkr

Finansiell position

Hög investeringstakt i pågående projekt och fortsatt stark balansräkning.

Förändring fastighetsvärde, mdkr	Q1 2025
<i>Ingående fastighetsvärde</i>	58,4
Förvärv	-
Försäljning	-0,1
Projektinvesteringar	0,6
Värdeförändringar	0,2
Utgående fastighetsvärde	59,1

FINANSIELLA NYCKELTAL

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12



3,5 GGR

SKULDKVOT R12



11,8 GGR

BELÅNINGSGRAD



41,8%



PROJEKT

9,5 mdkr i pågående projekt

6,1 mdkr återstår att investera

RÄNTEBÄRANDE SKULD

24,9 mdkr i räntebärande skulder

Ökning med 0,5 mdkr under Q1

- Fastighetsvärde ökat med 0,7 mdkr och räntebärande skulder med 0,5 mdkr.
- Projektinvesteringar om 0,6 mdkr i kvartalet och 9,5 mdkr i total investering i pågående projekt.
- Finansiella nyckeltal försvagats något under kvartalet pga. högre snittränta samt högre räntebärande skulder, men fortsatt stark finansiell ställning.
- Substansvärde 270 kr/aktie före aktiesplit, ökat med 1% i kvartalet.

Finansiering

Stora delar av 2025 års förfall refinansierade på fördelaktiga villkor

KAPITALBINDNING



3,5 ÅR

RÄNTEBINDNING



3,0 ÅR

ANDEL BUNDEN RÄNTA (swap/fasträntelån)



97%

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET



9 MDKR

RATING, Moody's med negative outlook



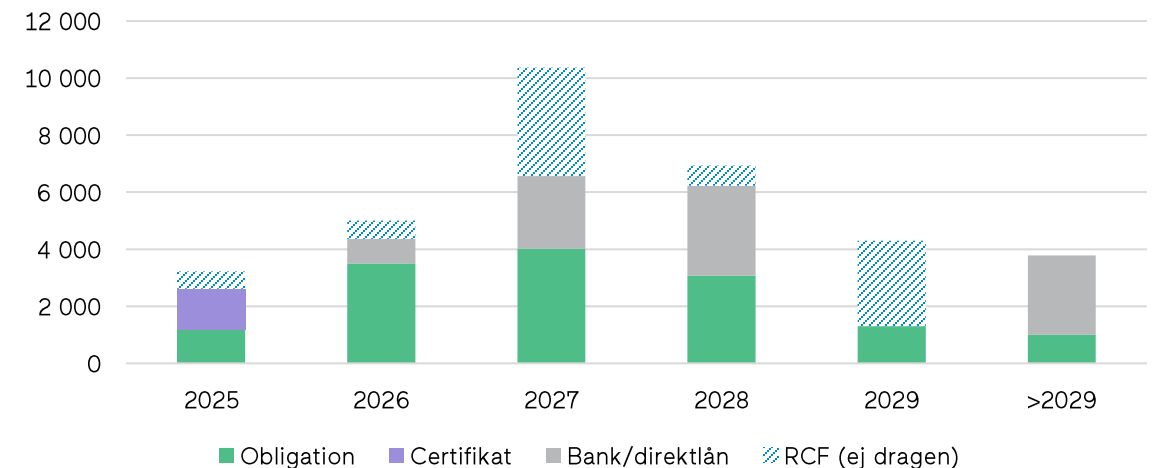
Baa2

- God tillgång till finansiering på bra villkor under Q1, både bank och kapitalmarknad.
- God förfalloprofil. Tillgänglig likviditet täcker förfall med marginal.
- Gröna obligationer om 2,5 mdkr emitterade i Q1. Återköpt 1,9 mdkr obligationer med förfall april och juli 2025.
- Snittränta oförändrad på 2,9 %. 97% bunden ränta men ett antal swappar och fasträntelån löper ut i Q2.

Räntebindning

Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2025	3 571	14	3,2
2026	4 204	17	2,4
2027	3 850	15	3,1
2028	4 560	18	2,6
2029	3 060	12	2,6
>2029	5 615	23	3,4
Totalt	24 861	100	2,9
Inkl. löftesprovisioner			3,1

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr



2025



Q3

Campus Sickla



Q4

PV Palatset, Hagastaden



Q4

Sickla central

2026



Q1

Brf Kulturarvet, Nobelberget



Q1

Hus 49 Stora Marknadshallen, Slakthusområdet



Q2

Gymnasieskola, Slakthusområdet



Q2

Mälarterrassen, Slussen



Q4

Söderhallarna, Södermalm

Pågående projekt

Pågående projektportfölj uppgår till 9,5 mdkr, varav 6,1 mdkr återstår att investera. Projekten är primärt koncentrerade till våra fyra utvecklingsområden i Stockholm – Hagastaden, Slakthusområdet, Slussen och Sickla.

2027



Q1

Hus 43 Gamla & Nya Magasinet, Slakthusområdet



Q2

Hus 6 Stationen, Slakthusområdet

2030



Stockholms konstnärliga högskola, Slakthusområdet

Stockholms Konstnärliga Högskola



Våra största utvecklingsprojekt

Vi utvecklar Våra drömmars stad – totala investeringar om drygt 40 mdkr i redan ägd mark eller erhållna markanvisningar med start senast 2032.



SICKLA

Från industri till levande stadsdel.

Area: 250 000 KVM
Investering: 13 MDKR



SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

Area: 180 000 KVM
Investering: 13 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 100 000 KVM
Investering: 8,5 MDKR



SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 30 000 KVM
Investering: 2 MDKR

Q & A

