

Atrium Ljungberg Delårsrapport / 2025

Q2



Sammanfattning

Ökat driftöverskott i jämförbart bestånd – ett styrkebesked.

1



UTHYRNING

-9 mkr

Nettouthyrning Q2

14 mkr

Nettouthyrning Q1-Q2

2



INTJÄNING

524 mkr, +1% Q2

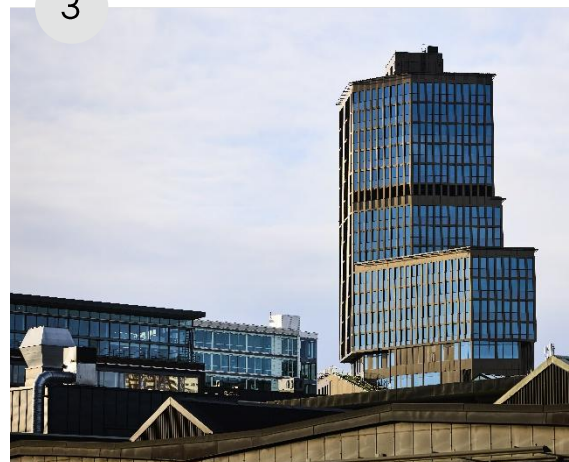
1 041 mkr, +2% Q1-Q2

Driftöverskott jämförbart bestånd

644 mkr, -13% Q1-Q2

Förvaltningsresultat

3



FASTIGHETER

23 mkr, +0,0% Q2

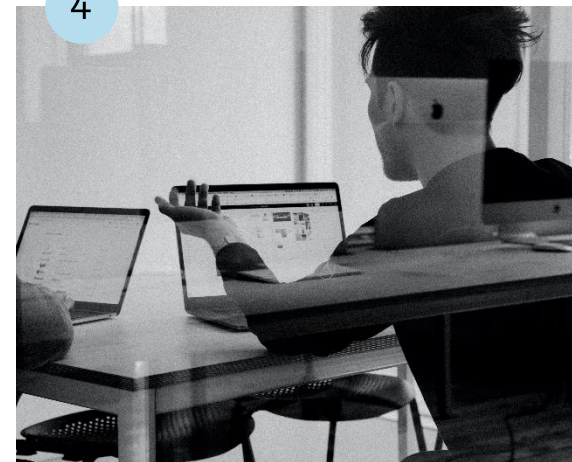
201 mkr, +0,4% Q1-Q2

Värdeförändringar

60 mdkr

Fastighetsvärde

4



PROJEKT

0,8 mdkr Q2

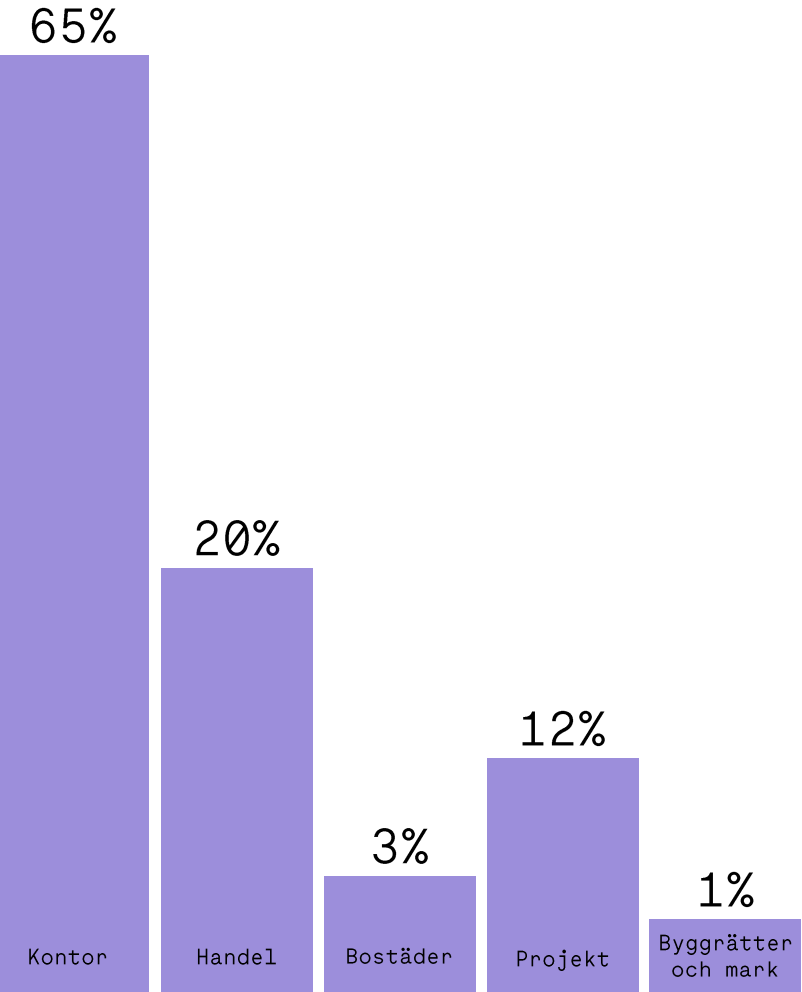
1,4 mdkr Q1-Q2

Investeringar

9,6 mdkr

I pågående projekt

Atrium Ljungberg i korthet.



Fastighetsvärde	60 mdkr
Hyresintäkter R12	3 mdkr
Uthyrbar yta	877 000 kvm
Ekonomisk uthyrningsgrad	91%
Belåningsgrad	42%



Hyres- och bostadsmarknad

Långsam återhämtning i ekonomin påverkar samtliga våra marknader men det finns ljusglimtar.



KONTOR

Något större aktivitet senaste månaderna.

- Ekonomisk och geopolitisk osäkerhet påverkar fortsatt företagens vilja att investera och möjlighet att planera.
- Inga tydliga tecken på vändning i ekonomin men en större aktivitet bland lokalsökande företag.
- Flera nya hyresavtal i andra kvartalet och på bra hyresnivåer tack vare attraktiva lägen.



HANDEL

Återhämtningen i konsumtionen dröjer.

- Hushållens ekonomi har stärkts men oro och osäkerhet har medfört att hushållen har sparat istället för att konsumera.
- Psykologi snarare än fundamenta dämpar konsumtionen.
- Konsumentförtroendet är på låga nivåer men positiv trend både i maj och juni.
- Konsumtionen väntas ta fart under året tack vare högt sparande och snabbt ökande reala disponibla inkomster.



BOSTADSRÄTT

Bättre förutsättningar väntas ge gradvis återhämtning.

- Avvaktande marknad och ett utbud av successionsbostäder på rekordnivåer.
- Svagt positiv prisutveckling i storstadsregionerna senaste månaderna.
- Hushållens förväntningar om prisutvecklingen är på en hög nivå.
- Riksbankens räntesänkning i juni och regeringens förslag om lättade kreditrestriktioner väntas skapa bättre förutsättningar framöver.

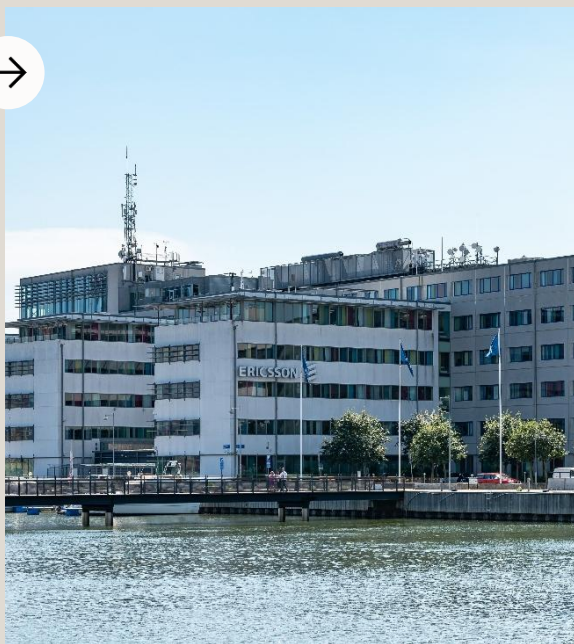
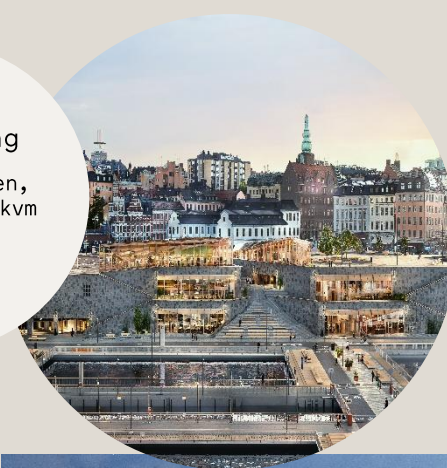
Största uthyrningarna

De fyra största uthyrningarna och omförhandlingarna under kvartalet gjordes i Göteborg, Malmö och Hagastaden.

Restaurang

Mälarterrassen,
Slussen, 373 kvm

UTHYRNING



Ericsson

Lindholmen, Göteborg
31 537 kvm

OMFÖRHANDLING



Green Cargo

Mineralvattenfabriken, Hagastaden
1 537 kvm

UTHYRNING



Dagligvarubutik

Mobililia, Malmö
1 454 kvm

UTHYRNING

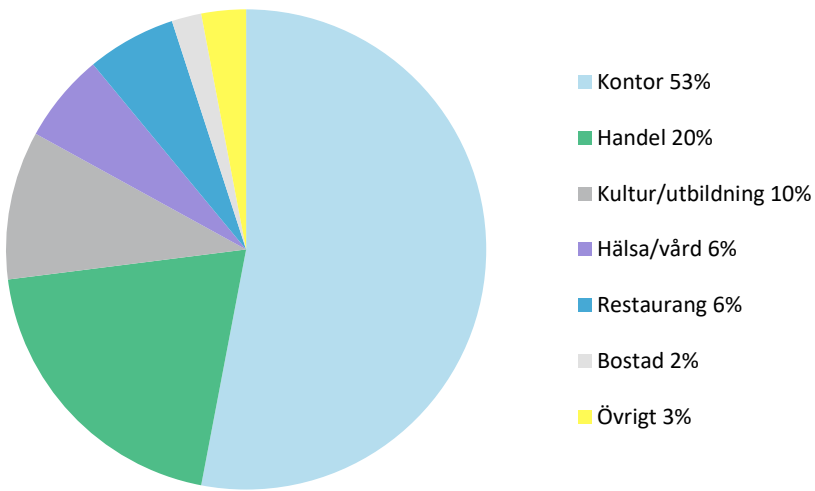
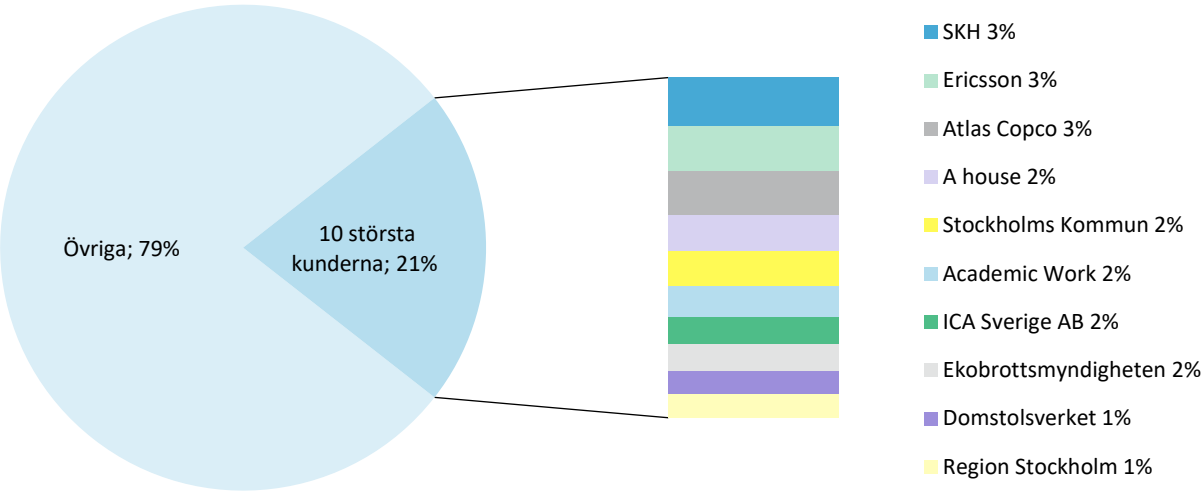


Coop Östra

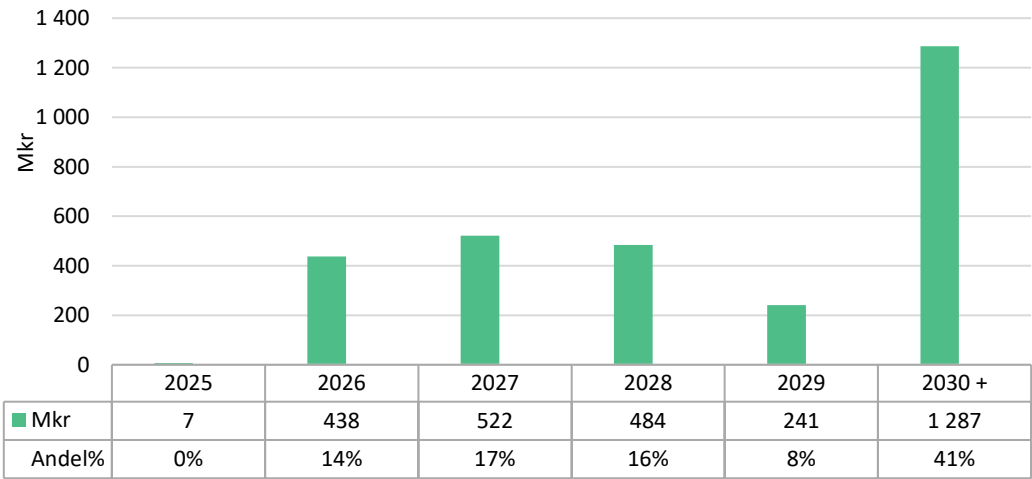
Mineralvattenfabriken, Hagastaden
1 448 kvm

UTHYRNING

Stabil och diversifierad kundbas



Förfallostruktur årligt kontraktsvärde

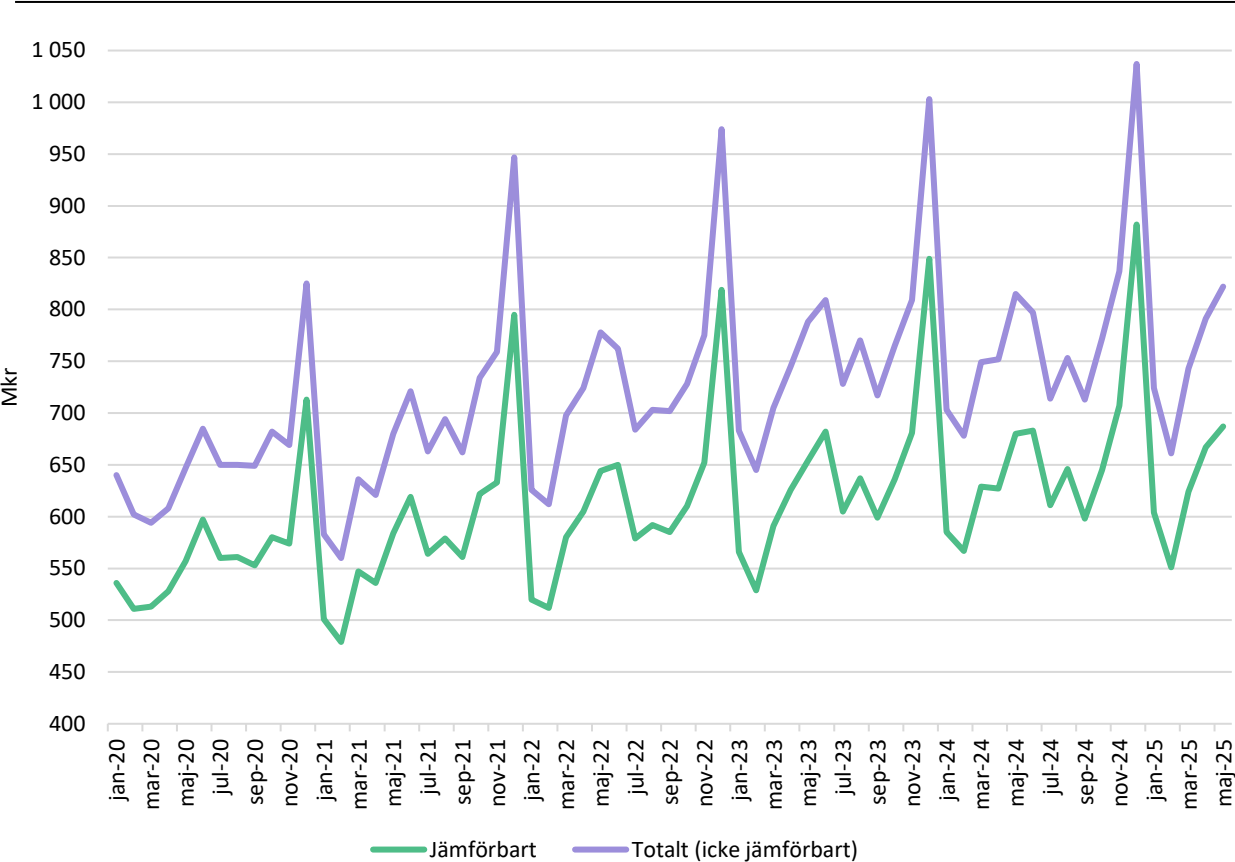


- Diversifierad kundstruktur
- De tio största kunderna står för 21%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,9 år
- Fem hyresavtal > 10 000 kvm, varav två utgör kontor

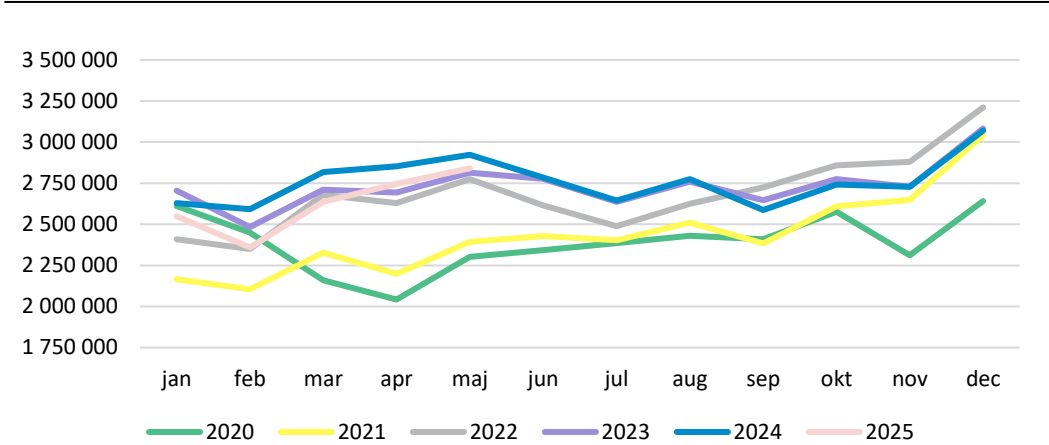
Handel

Mixen på våra handelsplatser är motståndskraftig i en lågkonjunktur.

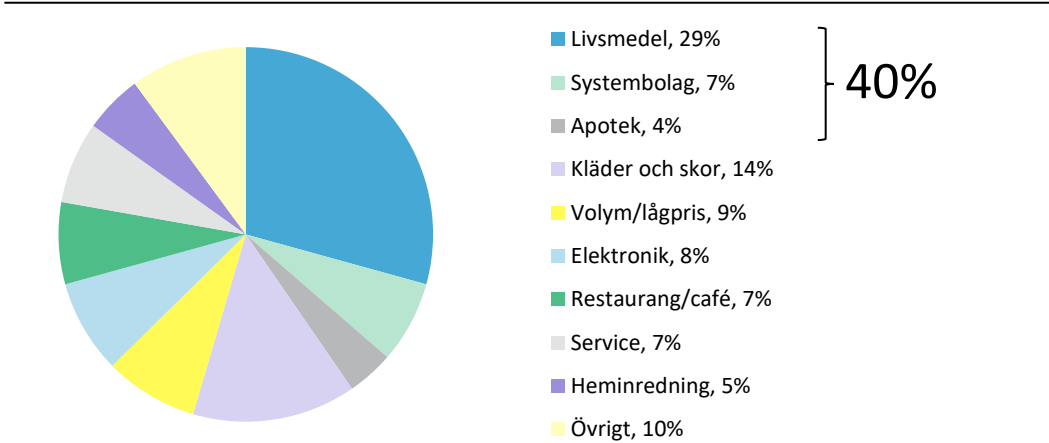
Omsättning per månad jan 2020 – maj 2025



Besökare per månad på våra handelsplatser



Våra handelsplatser - sammansättning



Resultat

Tillväxt i jämförbart bestånd men minskat förvaltningsresultat på grund av fastighetsförsäljningar och högre snittränta.

		Q2 2025	Q1-Q2 2025
	HYRESINTÄKTER →	725 mkr -4%	1 461 mkr -3%
	DRIFTÖVERSKOTT →	524 mkr -4%	1 043 mkr -4%
	FINANSNETTO →	-170 mkr +27%	-323 mkr +20%
	FÖRVALTNINGS- RESULTAT →	317 mkr -15%	644 mkr -13%
	VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER →	23 mkr	201 mkr

UTHYRNINGSGRAD 90,5%	ÖVERSKOTTSGRAD Q1-Q2 71,4%	GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV 4,7%
-------------------------	-------------------------------	---

Värdeförändringar fastigheter, mkr	Q2 2025	Q1-Q2 2025
Avkastningskrav	-21	-21
Kassaflöde	16	174
Projektvinster	28	48
Fastighetstransaktioner	0	0
Värdeförändringar	23	201

- Hyresintäkter och driftnetto ökar i jämförbart bestånd men minskar totalt på grund av sålda fastigheter.
- Högre räntekostnader till följd av ökningar i snittränta, främst under H2 2024.
- Avkastningskraven intakta. Högre kassaflöde och projektvinster ger positiva värdeförändringar.
- Resultat per aktie 0,82 kr (1,05).

Driftöverskott jämförbart bestånd

Positiv utveckling av hyresintäkter och driftöverskott i jämförbart bestånd Q1-Q2 2025.

Jämförbart bestånd
+2,1% / +1,8%
(hyresintäkt / driftöverskott)



KONTOR
+3,1% / +2,4%



HANDEL
-0,2% / +0,6%



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



SICKLA CENTRAL

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-Q2 2025
Hysesintäkter	-61
Driftöverskott	-47

Förändring driftöverskott från transaktioner:

Förvärvade fastigheter	-1 mkr
Sålda fastigheter	-46 mkr

Finansiell position

Hög investeringstakt i pågående projekt och fortsatt stark balansräkning.

Förändring fastighetsvärde, mdkr	Q2 2025	Q1-Q2 2025
<i>Ingående fastighetsvärde</i>	<i>59,1</i>	<i>58,4</i>
Förvärv	0,1	0,1
Försäljning	-0,1	-0,1
Projektinvesteringar	0,7	1,3
Värdeförändringar	0,0	0,2
Utgående fastighetsvärde	59,9	59,9



PROJEKT

9,6 mdkr i pågående projekt

5,6 mdkr återstår att investera

RÄNTEBÄRANDE SKULD

25,4 mdkr i räntebärande skulder

Ökning med 1,1 mdkr under Q1-Q2

FINANSIELLA NYCKELTAL

RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12

→

3,2 GGR

SKULDKVOT R12

→

12,4 GGR

BELÅNINGSGRAD

→

42,0%

- Fastighetsvärde ökat med 1,5 mdkr och räntebärande skulder med 1,1 mdkr.
- Projektinvesteringar om 1,3 mdkr och 9,6 mdkr i total investering i pågående projekt.
- Finansiella nyckeltal försvagats något under perioden på grund av högre snittränta samt högre räntebärande skulder, men fortsatt stark finansiell ställning.
- Substansvärde 54,53 kr/aktie, ökat med 2%.

Finansiering

Trygg finansieringsportfölj och god tillgång till kapital på fördelaktiga villkor.

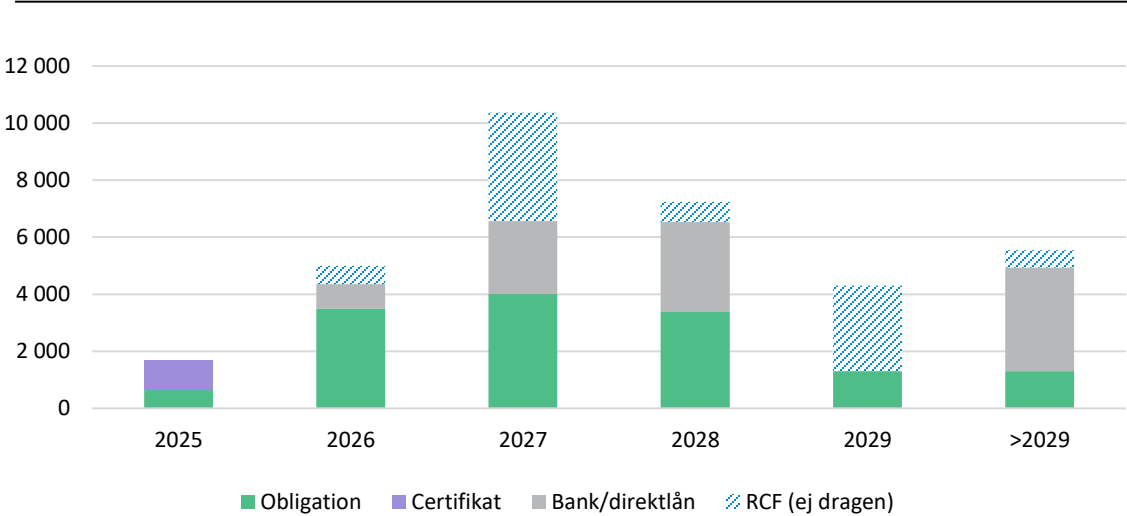
KAPITALBINDNING	→	3,6 ÅR
RÄNTEBINDNING	→	3,0 ÅR
ANDEL BUNDEN RÄNTA (swap/fasträntelån)	→	97%
TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	→	9 MDKR
RATING, Moody's med negative outlook	→	Baa2

- God tillgång till finansiering på bra villkor, både bank och kapitalmarknad.
- God förfalloprofil. Tillgänglig likviditet täcker förfall med marginal.
- Låg exponering mot hastiga ränterörelser tack vare hög andel bundna räntor och genomsnittlig räntebindning.
- Snittränta ökat från 2,9% till 3,1% i Q2 pga. förfall av äldre räntebindningar.

Räntebindning

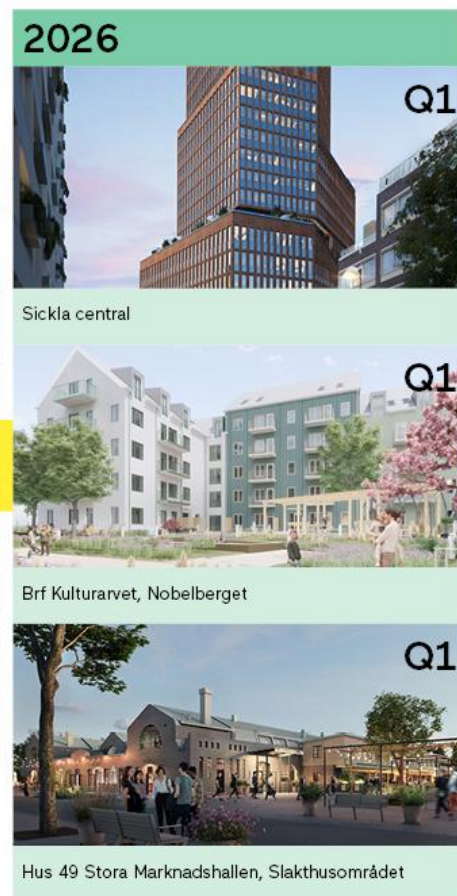
Bindningstid	Volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig Ränta, %
2025	2 300	9	4,3
2026	4 204	17	2,4
2027	4 350	17	3,2
2028	4 561	18	2,6
2029	3 560	14	2,7
>2029	6 400	25	3,5
Totalt	25 375	100	3,1
Inkl. löftesprovisioner			3,2

Kreditförfall inkl outnyttjade faciliteter, mkr



Pågående projekt

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



Kv. Ångqvarn



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

Nordens nav för hållbarhet, innovation och välmående.

Area: 250 000 KVM
Investering: 12 MDKR



SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms nya mötesplats för mat, kultur och upplevelser.

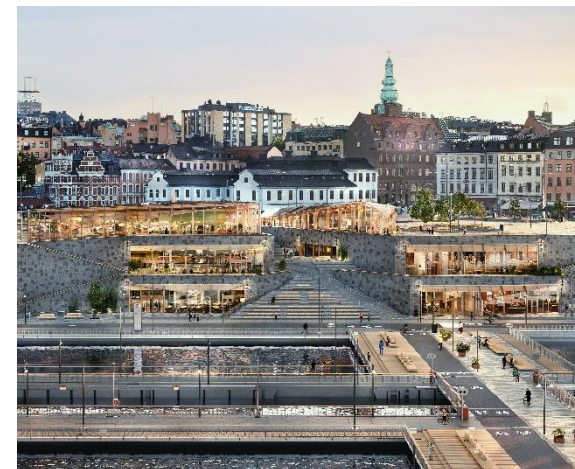
Area: 200 000 KVM
Investering: 14 MDKR



HAGASTADEN

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

Area: 100 000 KVM
Investering: 9 MDKR



SLUSSEN

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

Area: 30 000 KVM
Investering: 2 MDKR

Q2 2025



Q&A

