

Kvartals- rapport.

2022

Q3



ATRIUM
LJUNGBERG

Atrium

Ljungberg i korthet.

Fastighetsvärde

61 mdkr

Kontrakterad årshyra

2,7 mdkr

Uthyrbar yta

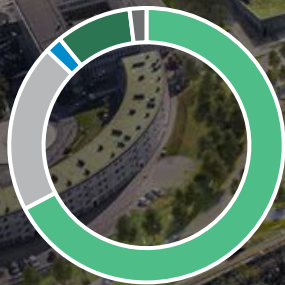
957 000 kvm

Uthyrningsgrad

92,4 %

Belåningsgrad

41,3 %



- Kontor 68 %
- Handel 20 %
- Bostäder 2 %
- Projekt 9 %
- Byggrätter & mark 1 %

5% Göteborg

Malmö

5%

Uppsala 10%

Stockholm

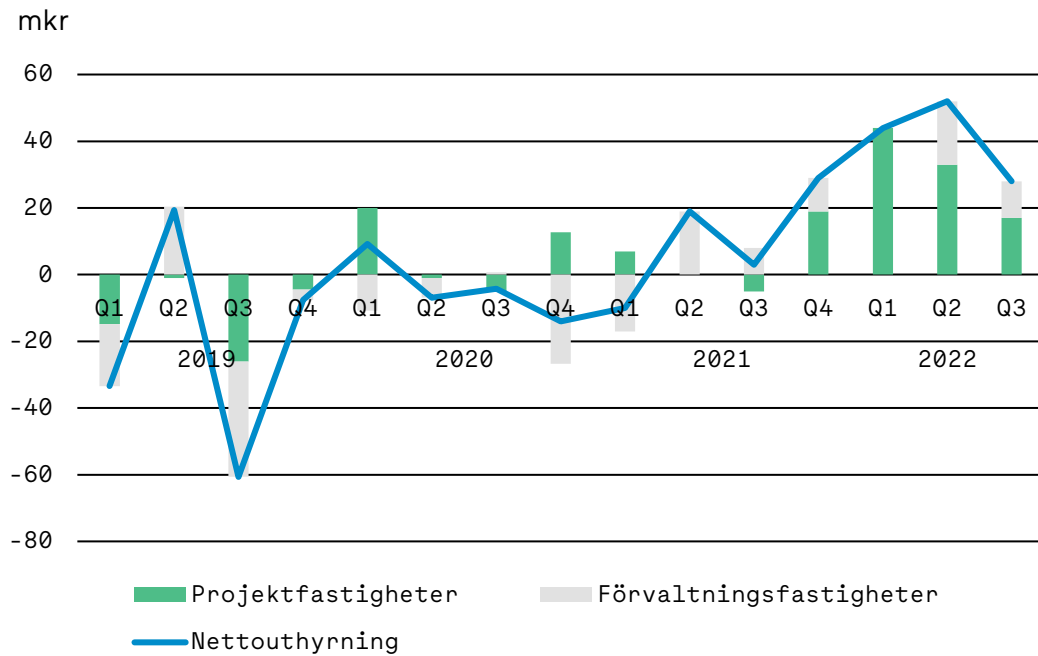
80%

Nya spelregler
kräver
omställning.



Hyresmarknaden.

Nettouthyrning 2019-2022



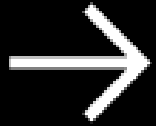
Nettouthyrning Q3

Mkr	2022 kv3	2021 Kv3	2022 kv1-3	2021 Kv1-3
Bruttouthyrning	73	51	248	176
Uppsagt av kund	-43	-45	-95	-137
Nettouthyrning 1	30	6	154	38
Uppsagt av AL	-2	-1	-30	-26
Nettouthyrning 2	28	5	124	12

Nettouthyrning per segment Q3 2022

Mkr	Kontor	Handel	Övrigt
Bruttouthyrning	173	37	38
Uppsagt av kund	-5	-29	-9
Nettouthyrning 1	117	8	29
Uppsagt av AL	-26	-1	-3
Nettouthyrning 2	91	7	26

Större uthyrningar.



Q3



Hotell Citybox
Katarinhuset, Slussen
4 000 kvadratmeter



Best Of Brands
Sickla Galleria
3 000 kvadratmeter

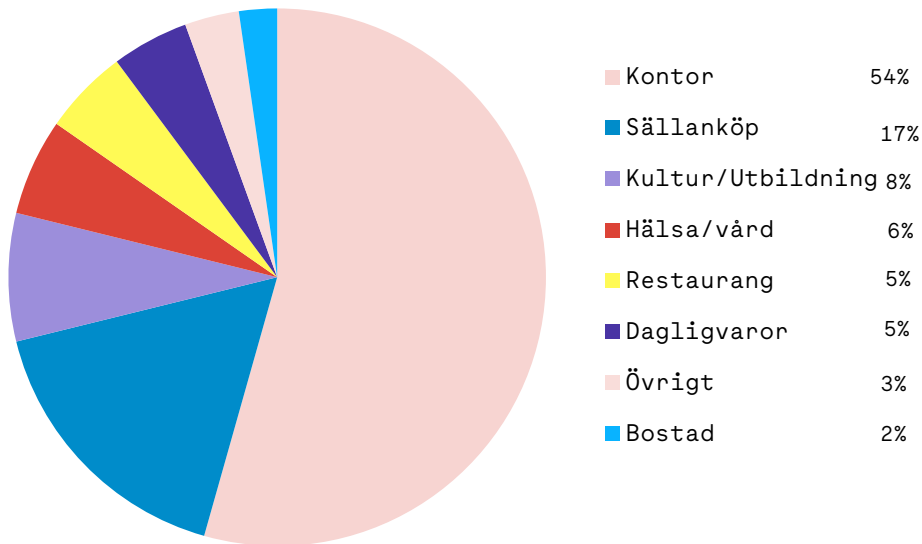


Froda
Katarinhuset, Slussen
1 400 kvadratmeter

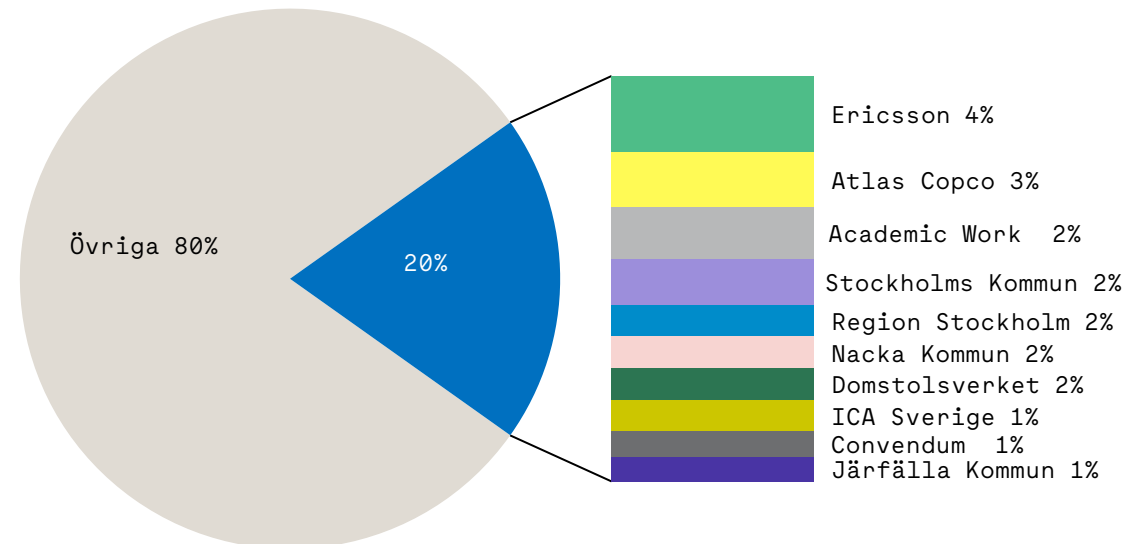


Atlas Copco
Sickla
20 000 kvadratmeter

Stabil kundbas och inflations-skyddad kontraktspportfölj.



97% av intäkterna (exkl bostäder, parkering, fastighetsskatt och omsättningsbaserad hyra) är indexkopplade, vilket medför uppräknning motsvarande inflation.

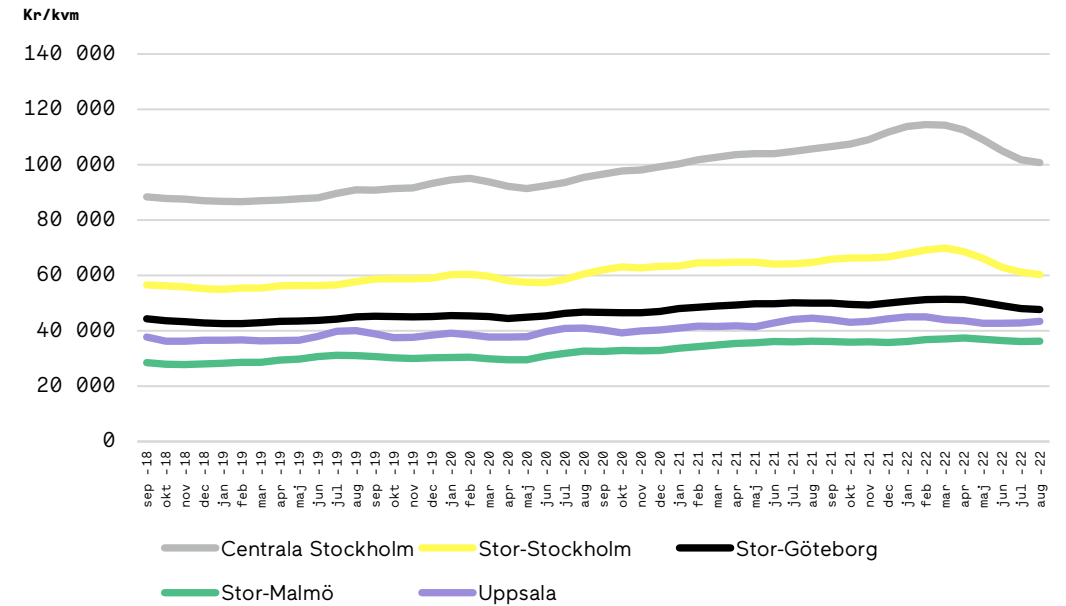


- Diversifierad kundstruktur
- Den enskilt största kunden står för 4%
- De tio största kunderna står för 20%
- Genomsnittlig återstående kontraktstid 4,4 år

Bostadsrättsmarknad.



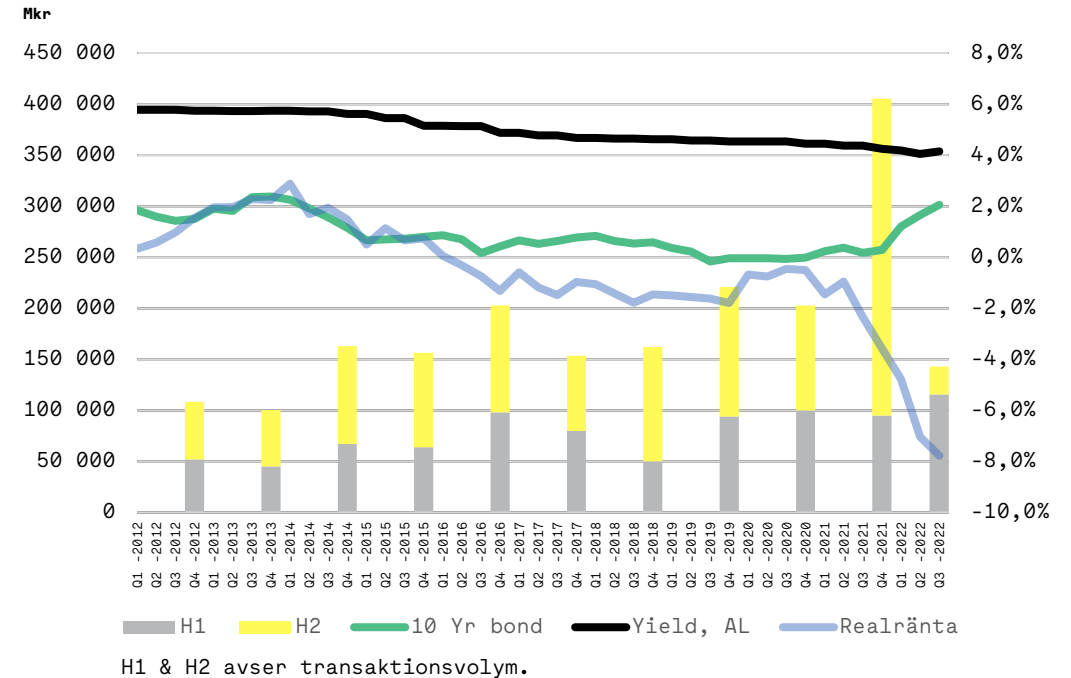
- Fortsatt prisnedgång. Sedan i våras har Stockholm fallit mest, med över 10 %
- Generellt avvaktande marknad
- SEB:s Boprisindikator ökade med 2 enheter i september
- Ett färdigställt bostadsprojekt under kvartal 3 med en vinst om 56 mkr
- Två brf-projekt pågår med fortsatt framdrift



Transaktionsmarknad.



- Ca 140 miljarder kr i transaktionsvolym, vilket är ca 30 % lägre mot föregående år
- Yielderna drar isär mellan "bra" och "sämre" samt mellan olika segment



Resultaträkning i sammandrag.

mkr	Isolerat Kv 3			Ack Kv1-Kv3		
	2022	2021	Δ	2022	2021	Δ
Hysesintäkter	661	555	106	1 879	1 692	187
Fastighetskostnader	-216	-167	-49	-616	-540	-77
Driftnetto	445	388	57	1 262	1 153	110
Bruttones. projekt & entreprenad	49	-11	60	30	114	-84
Central adiministration	-21	-25	4	-70	-70	0
Tomrättsavgäld	-11	-7	-4	-29	-23	-6
Räntenetto	-115	-84	-31	-297	-229	-68
Res. före värdeförändring	347	262	85	897	945	-48
D:o kr/aktie	2,75	2,07	33%	7,10	7,45	-5%
Värdeförändring						
- Fastighet	84	461	-377	4 156	1 576	2 580
- Derivat	91	72	19	1 616	325	1 291
Resultat före skatt	522	795	-273	6 669	2 846	3 823
Skatt	-91	-168	78	-1 364	-529	-836
Resultat efter skatt	432	627	-195	5 305	2 318	2 987

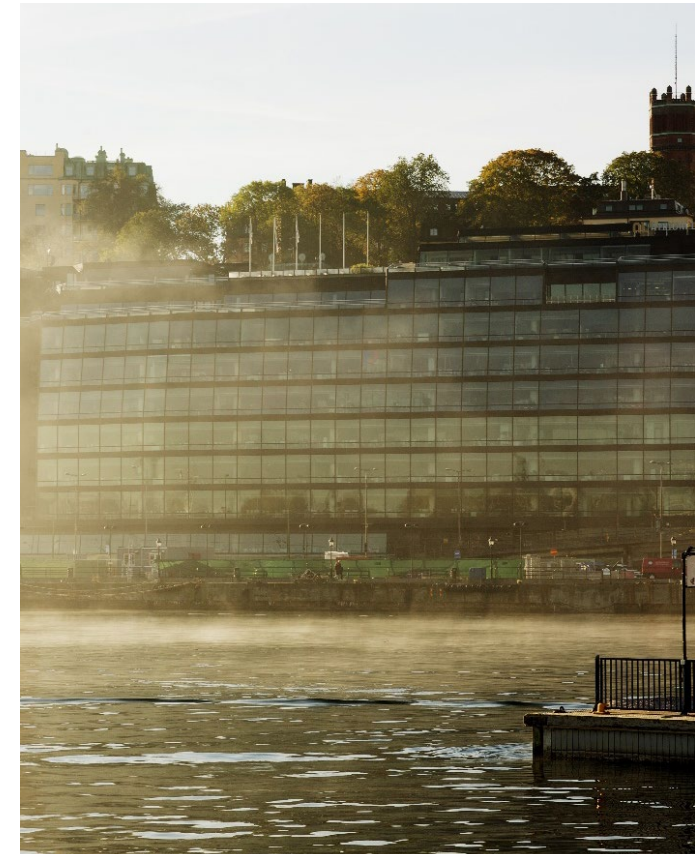
Nyckeltal ackumulerat 2022	Q3	Q2	Q1
Jämförbart bestånd, tillväxt			
- Hyresintäkter	3,9%	2,3%	2,6%
- Fastighetskostnader	10,3%	4,6%	4,9%
- Driftnetto	1,0%	1,3%	1,3%
Driftnetto, tillväxt	9,5%	7,0%	3,7%
Värdeförändring och projektvinst	7,5%	7,4%	2,6%
Genomsnittlig ränta	2,0%	2,0%	1,8%
Utgående ränta	2,1%	1,9%	1,7%
Räntetäckningsgrad, R12	4,3	4,4	5,1
Skuldkvot	16,0	17,2	15,2
Kr/aktie			
- Resultat före värdeförändring	7,10	4,35	2,23
- D:o tillväxt	-5%	-19%	-9%
- Resultat efter skatt	42,02	38,58	14,81
- D:o tillväxt	130%	190%	241%

Utveckling av driftnettot första halvåret.

mkr	Hysesintäkt			Fastighetskostnad			Driftnetto		
	2022	2021		2022	2021		2022	2021	
Jämförbart bestånd	1 632	1 571	3,9%	-529	-480	10,3%	1 103	1 092	1,0%
Engångsersättningar	13	5					13	5	
Färdigställda projekt	130	10		-44	-14		86	-4	
Pågående projekt	40	65		-25	-32		15	33	
Förvärv	63	0		-18	0		45	0	
Försäljning	1	40		0	-15		1	26	
Totalt	1 879	1 692	11,0%	-616	-540	14,1%	1 262	1 153	9,5%

- Hysesintäkter jämförbart bestånd ökar från 2,3 till 3,9% vilket främst beror på högre utdebitering och sjunkande vakanser.
- Fastighetskostnader jämförbart bestånd ökar med ca 50 mkr eller 10%, varav hälften utgörs av el/kyla och 15 mkr fastighetsskatt. Av 40 mkr i kostnadsökning vidaredebiteras 35 mkr.

- Färdigställda projekt: Life City och Bas Barkarby i år samt Tapetfabriken, Sickla Galleria och Gränby föregående år.
- Förvärv: Palmfelt Center och Blästern 15 kvartal 2 i år.
- Försäljning: Sicklaön 87:1 i år och Kolding 3 & 4 i Kista föregående år.



Balansräkning.

mkr	2022-09-30	2021-06-30	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	59 581	48 258	50 335
Exploateringsfastigheter	1 194	1 176	1 254
Goodwill	165	165	165
Derivat	1 672	105	138
Nyttjanderättstillgångar	1 277	1 025	1 025
Övriga tillgångar	485	653	649
Likvida medel	319	801	719
Summa	64 692	52 183	54 285
Eget kapital	30 160	24 124	25 541
Uppskjuten skatteskuld	6 887	5 190	5 621
Räntebärande lån	25 098	20 293	20 561
<i>Belåningsgrad</i>	<i>41,3%</i>	<i>41,1%</i>	<i>39,9%</i>
Derivat	110	324	238
Finansiell leasing	1 277	1 025	1 025
Övriga icke räntebärande skulder	1 162	1 228	1 299
Summa	64 692	52 183	54 285

Nyckeltal ackumulerat 2022	Q3	Q2	Q1
Fastighetsvärde kr/kvm	60 076	59 871	43 926
Yield	4,1%	4,0%	4,2%
Investering i egna fastigheter	1 641	982	463
Förvärv	3 729	3 728	0
Försäljningar	-396	-65	0
Nettoinvestering	4 974	4 645	463
<i>D:o % av IB portföljvärde</i>	<i>10%</i>	<i>9%</i>	<i>1%</i>
Belåningsgrad	41,3%	41,6%	40,3%
Skuldkvot, ggr	16,0	17,2	15,2
Kaptialbindning	4,4	4,6	4,6
Räntebindning	4,2	4,1	4,6
Andel rörligt	20%	27%	23%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	280	277	252
D:o tillväxt justerat för utdelning	16%	15%	5%
Börskurs kr/aktie	137,50	134,00	192,50

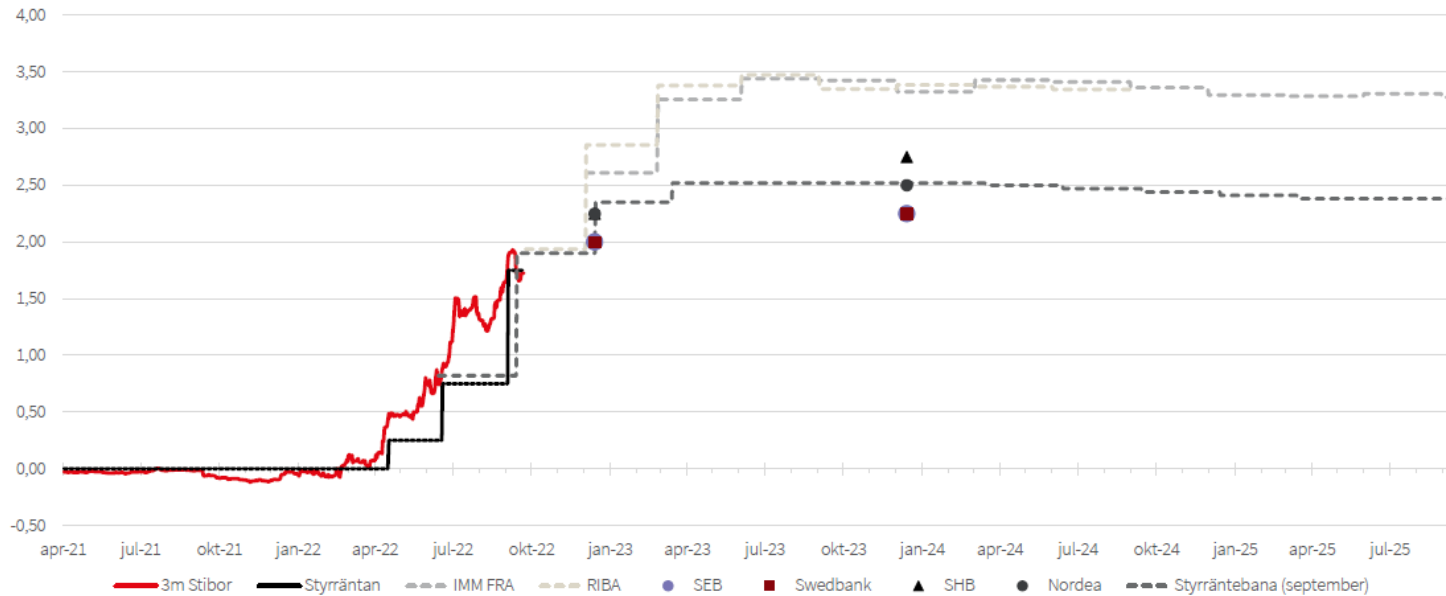
Värdering och orealiserade värdeförändringar.

	2022 jan-sept	2021 jan-sept
Värdeförändring fastighet, mkr		
Avkastningskrav	130	478
Kassaflöde mm	2 420	347
Projektvinster	1 412	767
Förvärv	176	0
Orealiserad värdeförändring	4 138	1 592
<i>D:o i %</i>	<i>7,5%</i>	<i>3,4%</i>
Realiserad värdeförändring	18	-16
Totala värdeförändringar	4 156	1 576
<i>D:o i %</i>	<i>7,5%</i>	<i>3,4%</i>

- Värdeförändring om 7,5%, varav merparten första halvåret (7,4%)
- Kassaflöde isolerat kv 3- värdeökning ca 1,2 mdkr;
- Ändrat indexantagande (50%), tid (30%) och uthyrningar samt omförhandlingar (20%)
- Ökat indexantagandet för 2023 från 5% i kv2 till 7% i enlighet med externa värderingsantaganden
- Avkastningskrav kv 3 - värdeminskning om ca -1,2 mdkr;
- Ökat genomsnittligt viktat avk.krav om ca 11 bp. Skillnad mellan olika segment och lägen

Ränte- och kreditmarknaden.

Marknadens prissättning korta räntor



- Volatil räntemiljö
- Marknaden har en annan syn än Riksbanken på framtida höjningar och prisar in än kraftigare ökningar
- Fortsatt ”stängd” obligationsmarknad med kraftig marginalutveckling
- ”Svag” certmarknad, men ökat volym
- Något höjda kreditmarginaler i bank

Finansiering.

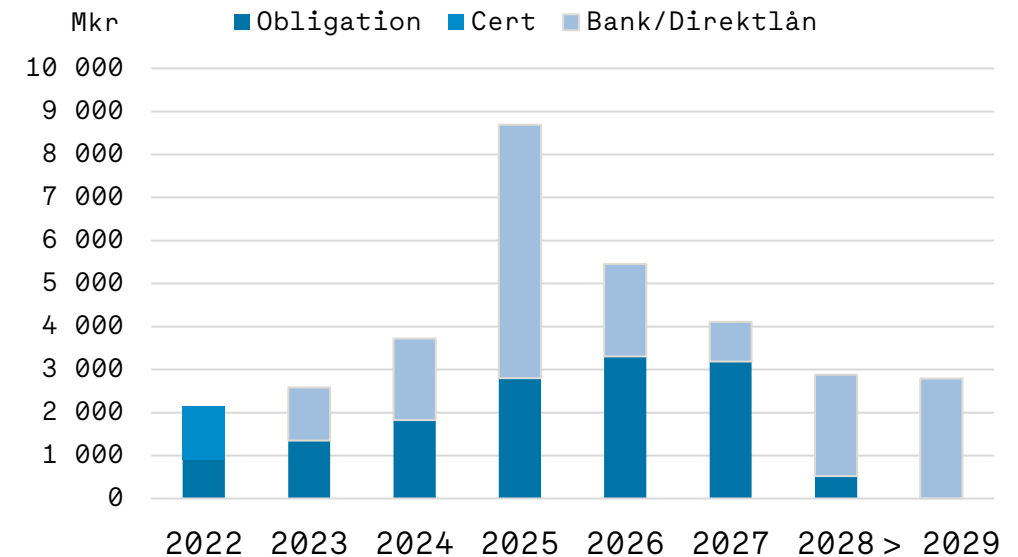
Räntetäckningsgrad	Skuldkvot	Belåningsgrad	Kapitalbindning	Räntebindning	Andel rörlig ränta	Tillgänglig likviditet
4,3 GGR	16 GGR	41,3%	4,4 ÅR	4,2 ÅR	20%	7,9 MDKR

Räntebindning, mkr

Bindningstid	Volym	Andel, %	Genomsnittlig ränta, % ¹⁾
2022	4 969	20	1,9
2023	0	-	0,0
2024	1 025	4	1,8
2025	2 249	9	2,2
2026	2 704	11	1,6
>2026	14 150	56	2,3
Totalt	25 098	100	2,1

¹⁾ Genomsnittlig kreditmarginal för rörlig ränta är utfördelad i det tidssegment då derivatet förfaller. Snitträntan redovisas exklusive kostnad för outnyttjade lånelöften.

Kreditförfall



Projekt
portfölj.
2022.



Färdigställda projekt.



Brf Konstharts, Nobelberget
6 650 kvm total BTA

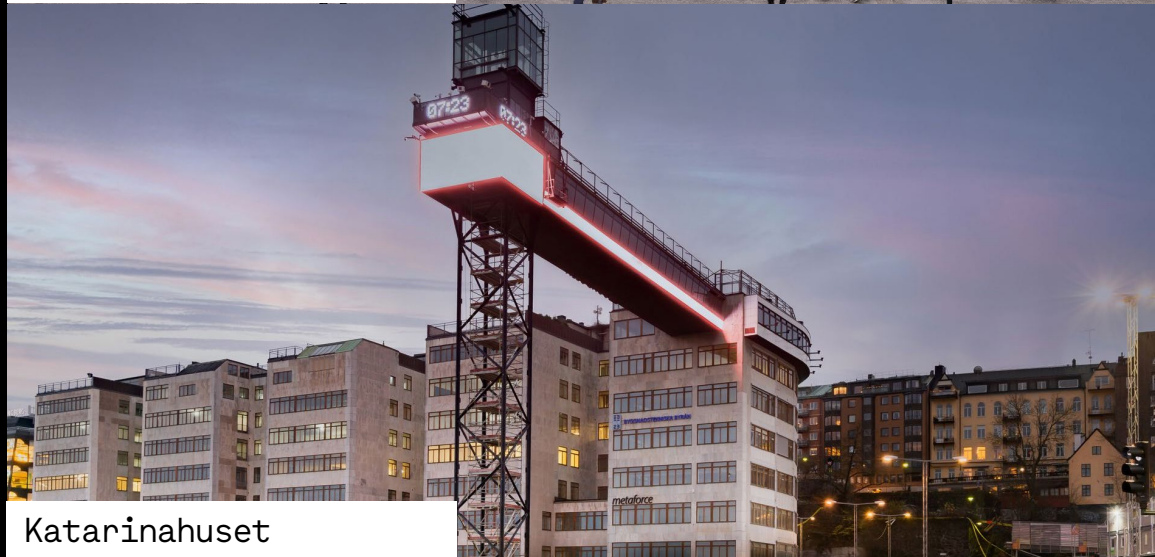
Pågående projekt.



Stationskvarteret



Blästern 11



Katarinahuset



Brf Kulturtrappan, Nobelberget

Planerade projekt: HAGASTADEN.



- Exploateringsavtal; Stanford, Cambridge, Pisa
- Två bostadsrättshus (Stanford och Cambridge), ca 440 lägenheter, 37 000 kvm BTA
- Ett kontorshus (Pisa), ca 26 000 kvm BTA
- Garage ca 285 parkeringsplatser
- Total investering ca 5 mdkr
- Byggstart garage höst 2022





Sickla

Den idédrivna staden - från industri till levande stadsdel.

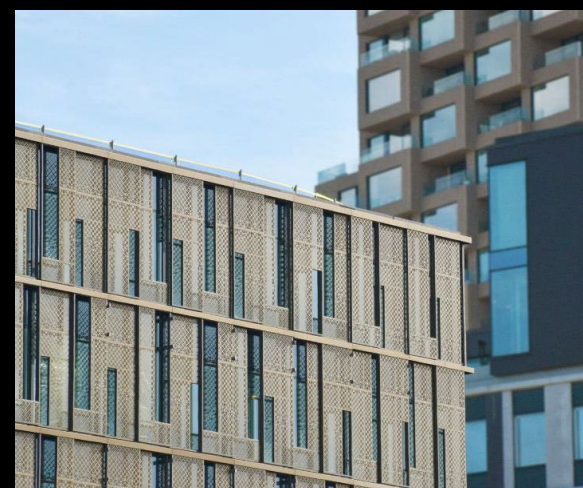
DRYGT 250 000 KVM
INVESTERING 12 MDKR



Slakthus-området

Stockholms nya mötesplats För mat, kultur och upplevelser.

DRYGT 200 000 KVM
INVESTERING 10 MDKR



Hagastaden

Ultraurbant stadsliv med utsikt mot världen.

DRYGT 130 000 KVM
INVESTERING 7 MDKR



Slussen

Här möts hela staden. Från trafikplats till mötesplats.

DRYGT 50 000 KVM
INVESTERING 2 MDKR

Utmanande
tider kräver
nytänkande.



Tack!



ATRIUM
LJUNGBERG