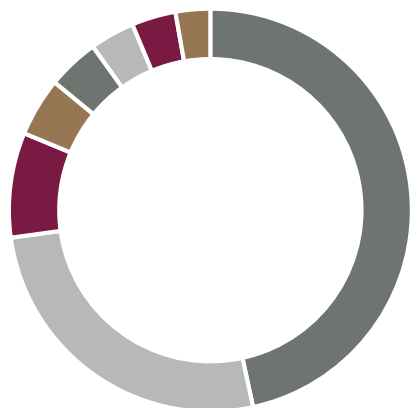




# ATRIUM LJUNGBERG I KORTHET

Antal fastigheter	51 st
Fastighetsvärde	44 mdkr
Kontrakterad årshyra	2,5 mdkr
Uthyrningsbar yta	1 129 000 kvm
Uthyrningsgrad	95 %

Kontrakterad årshyra per lokaltyp



- Kontor 47 %, 1 157 mkr
- Handel 26 %, 651 mkr
- Dagligvaror 8 %, 209 mkr
- Restaurang 5 %, 117 mkr
- Kultur/utbildning 4 %, 103 mkr
- Hälsa/vård 4 %, 89 mkr
- Bostad 4 %, 88 mkr
- Övrigt 3 %, 69 mkr

GÖTEBORG

6%

MALMÖ

9%

13%

UPPSALA

72%

STOCKHOLM



## VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER FJÄRDE KVARTALET

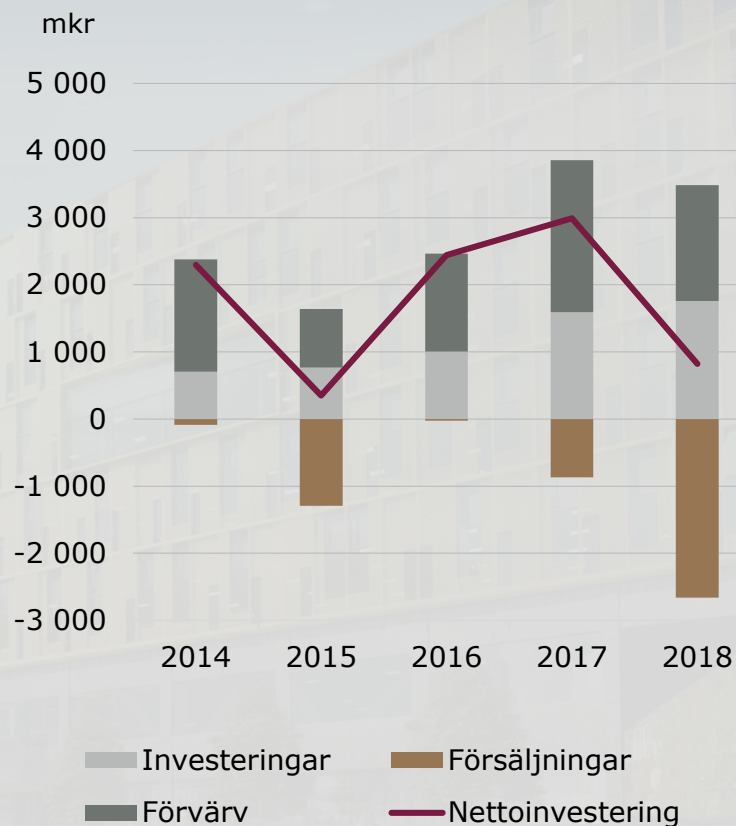
- Förvärv Katarinahuset Slussen och försäljning Blästern 6 i Hagastaden och Roddaren 7 på Kungsholmen
- Försäljning av Västberga Handel
- Nacka Tingsrätt inflyttade i Sickla Front II
- Invigning av södra delen av gallerian i Gränbystaden
- Breddad finansiering
- Lansering av Leveriet



## 2018 I KORTHET

- Avsiktsförklaring med Stockholms stad avseende Slakthusområdet
- Förvärv av Kylfacket 3 i Slakthusområdet och försäljning av Rådhuset i Uppsala
- Stora uthyrningar som tex Academic Work och Convendum
- Erhållna markanvisningar i Slussen och Hagastaden
- Detaljplan för Nobelberget i Sickla klar, säljstart BRF
- Flera nya byggprojekt beslutade, bland annat i Hagastaden och Järfälla

## 2018 I KORTHET



- Avsiktsförklaring med Stockholms stad avseende Slakthusområdet
- Förvärv av Kylfacket 3 i Slakthusområdet och försäljning av Rådhuset i Uppsala
- Stora uthyrningar som tex Academic Work och Convendum
- Erhållna markanvisningar i Slussen och Östra Hagastaden
- Detaljplan för Nobelberget i Sickla klar, säljstart BRF
- Flera nya byggprojekt beslutade, bland annat i Hagastaden och Järfälla

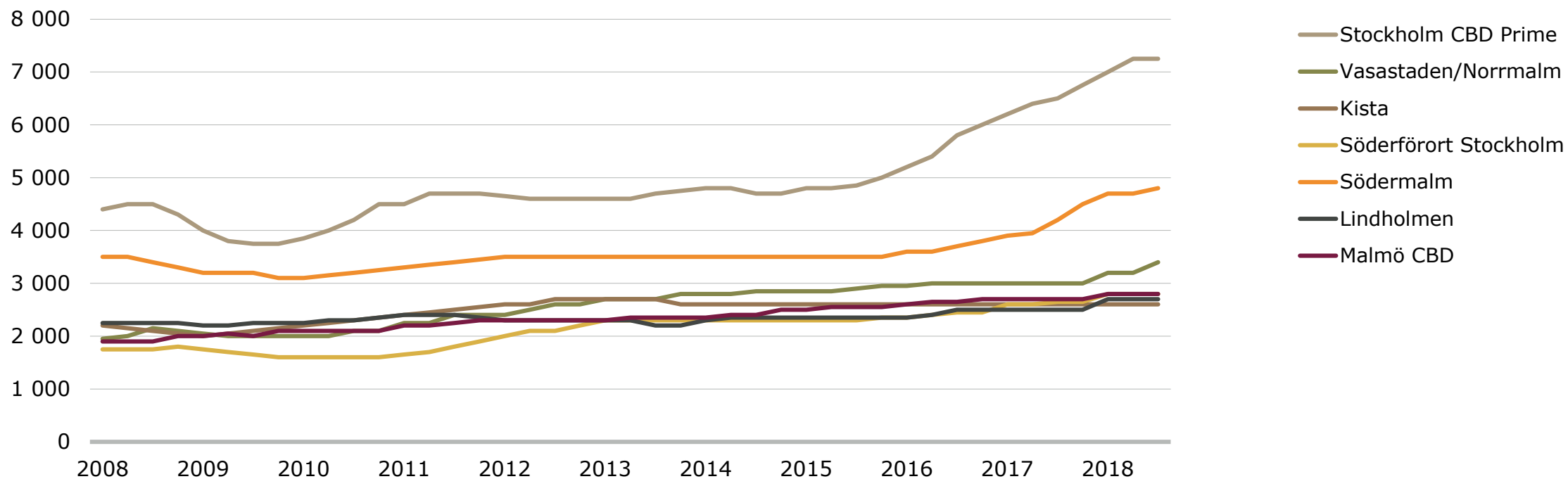


# MARKNADSLÄGET

- Kontor: Låga vakanser håller uppe efterfrågan
- Handeln: Detaljhandels försäljning ökade med 2,5 % under 2018, det 22:a tillväxtåret i rad
- Bostäder: Marknaden för nyproduktion fortsatt avvaktande

# LÅGA VAKANSER DRIVER UPP HYRESNIVÅERNA

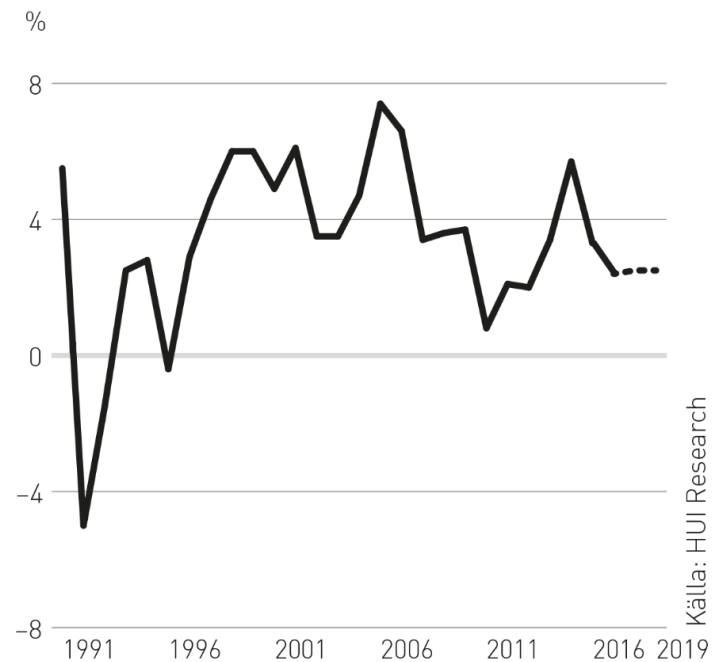
Kontrakterad årshyra per lokaltyp, kr/kvm



Källa: Savills

# DETALJHANDELN VÄXTE 2,5% UNDER 2018

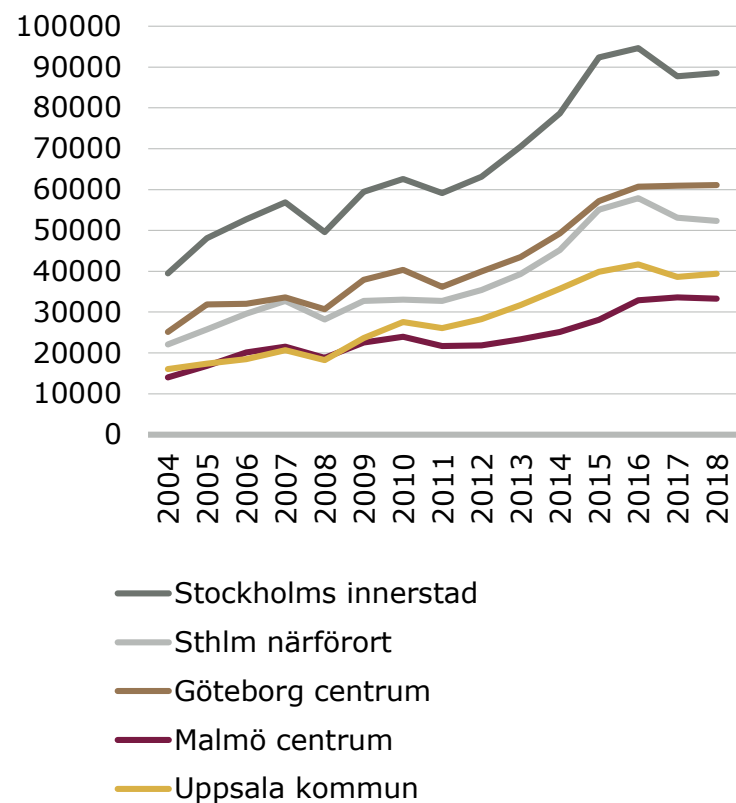
Detaljhandelns utveckling och prognos  
1991–2019 (löpande priser)





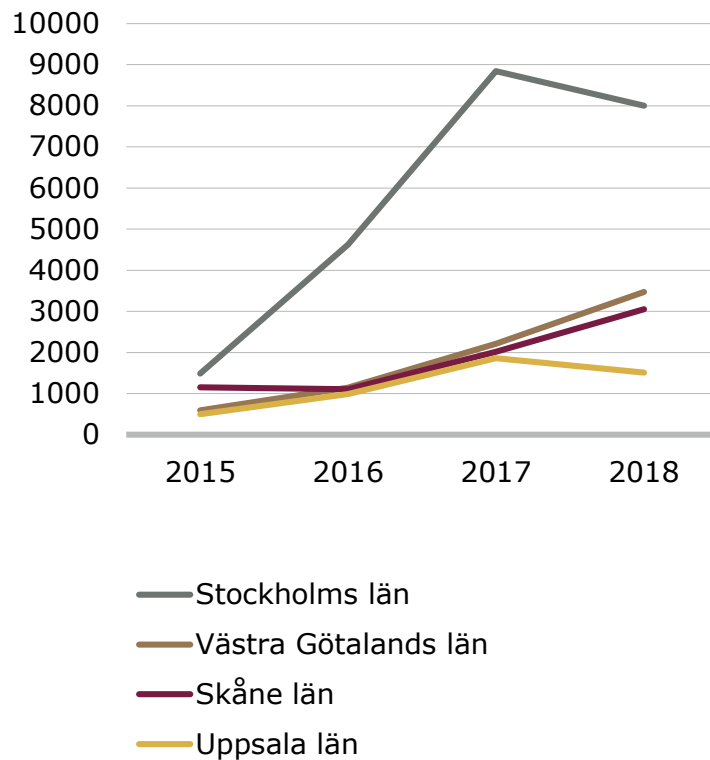
# BOSTADSPRISER / MARKNAD

Bostadsrättspriser i utvalda områden, fasta priser (kr per kvm)



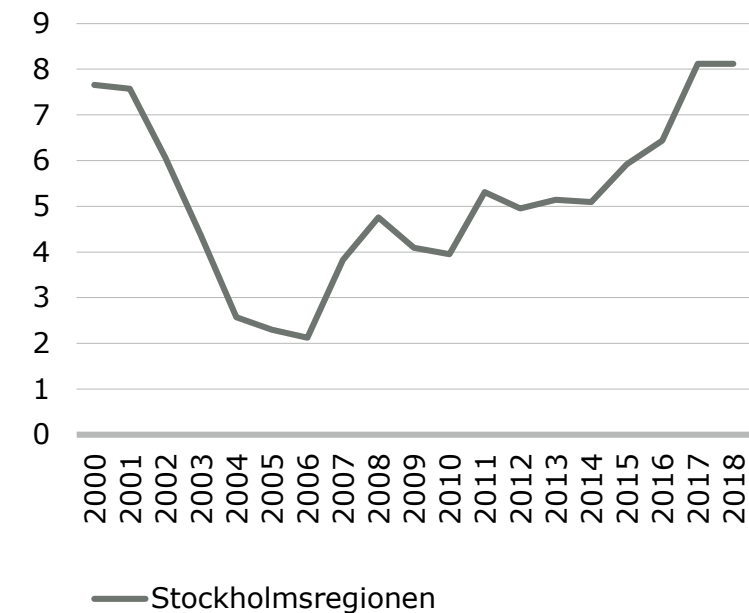
Källa: Värderingsdata

Nyproducerade bostäder till salu (antal)



Källa: Booli

Kötid i antal år i nyproduktion



Källa: Bostadsförmedlingen Stockholm

# FÖRVÄRV VID SLUSSEN



# FÖRVÄRV AV KYLFACKET



# AVYTTRING AV VÄSTBERGA HANDEL



# AVYTTRING AV RÅDHUSET



# MARKANVISNING I HAGASTADEN





# MARKANVISNING VID SLUSSEN





# STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar (mkr)

Beslutade projekt	3 800
Möjliga projekt (ca)	17 000
<hr/>	
Totalt (ca)	21 000

\*Exklusive projekt i Slakthusområdet



## NYCKELTAL 2018 JAN-DEC

- Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade 2,9%
- Driftöverskottet oförändrat
- Investeringar i egna fastigheter uppgick till 1 758 mkr
- Belåningsgrad om 41,9 %
- Räntetäckningsgrad om 5,0 ggr
- Föreslagen utdelning 4,85 kr per aktie

# RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2018 Jan-Dec	2017 Jan-Dec	Δ %
Hysesintäkter	2 412	2 389	+1,0%
Fastighetsförvaltning	-764	-742	+2,9%
<b>Driftnetto</b>	<b>1 648</b>	<b>1 647</b>	<b>+0,1%</b>
Central administration (fastighetsförvaltning)	-73	-48	
Projekt- och entreprenadverksamhet	-59	-47	
Räntenetto	-302	-372	
<b>Resultatförevärdeförändringar</b>	<b>1 214</b>	<b>1 180</b>	<b>+2,9%</b>
Värdeförändringar i fastigheter, orealiserade	2 516	1 817	
Värdeförändringar i fastigheter, realiserade	121	-4	
Värdeförändringar i derivat, realiserade	-69	116	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 781</b>	<b>3 110</b>	
Skatt	-329	-551	
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 453</b>	<b>2 559</b>	



# HYRESINTÄKTER

- EPRA vakansgrad 5 %
- Nettouthyrningen uppgick till 144 mkr

## Utveckling hyresintäkter (mkr)

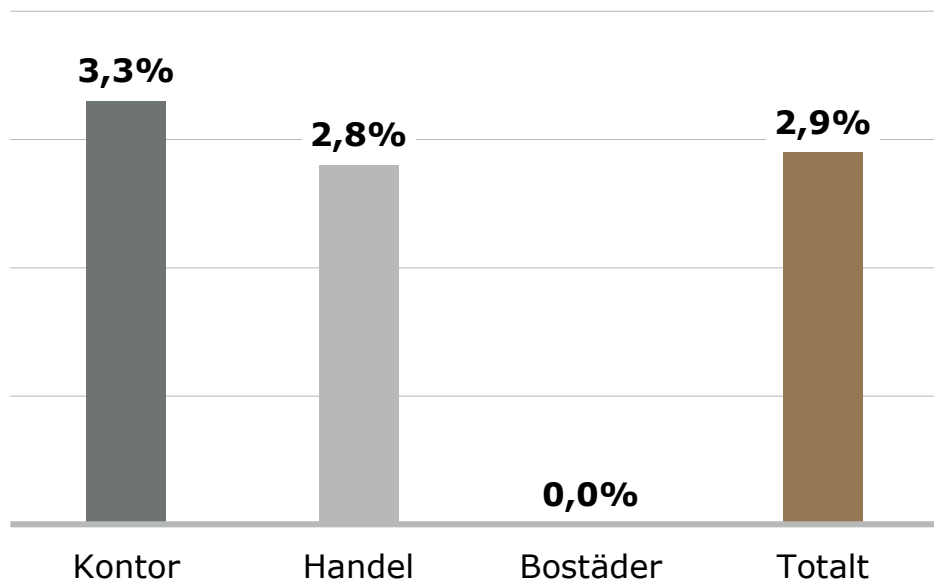
	<b>2018</b> 1/1-31/12	2017 1/1-31/12	<b>Δ %</b>
Jämförbart bestånd	2 025	1 969	+2,9
Engångsersättningar	5	53	
Projektfastigheter	140	90	
Förvärvade fastigheter	116	67	
Sålda fastigheter	126	211	
<b>Hyresintäkter</b>	<b>2 412</b>	<b>2 389</b>	<b>+1</b>

## Utveckling fastighetskostnader (mkr)

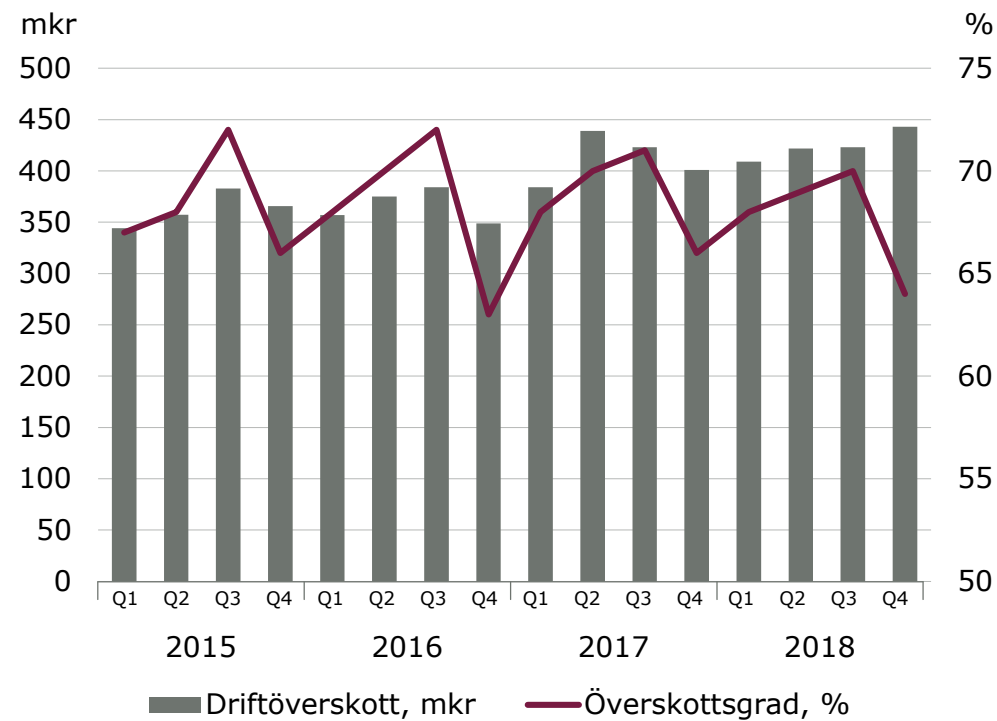
	<b>2018</b> 1/1-31/12	2017 1/1-31/12	<b>Δ %</b>
Jämförbart bestånd	-631	-613	+2,8
Projektfastigheter	-56	-42	
Förvärvade fastigheter	-45	-24	
Sålda fastigheter	-33	-62	
<b>Hyresintäkter</b>	<b>-768</b>	<b>-742</b>	<b>+2,9</b>

# HYRESINTÄKTER OCH ÖVERSKOTTSGRAD

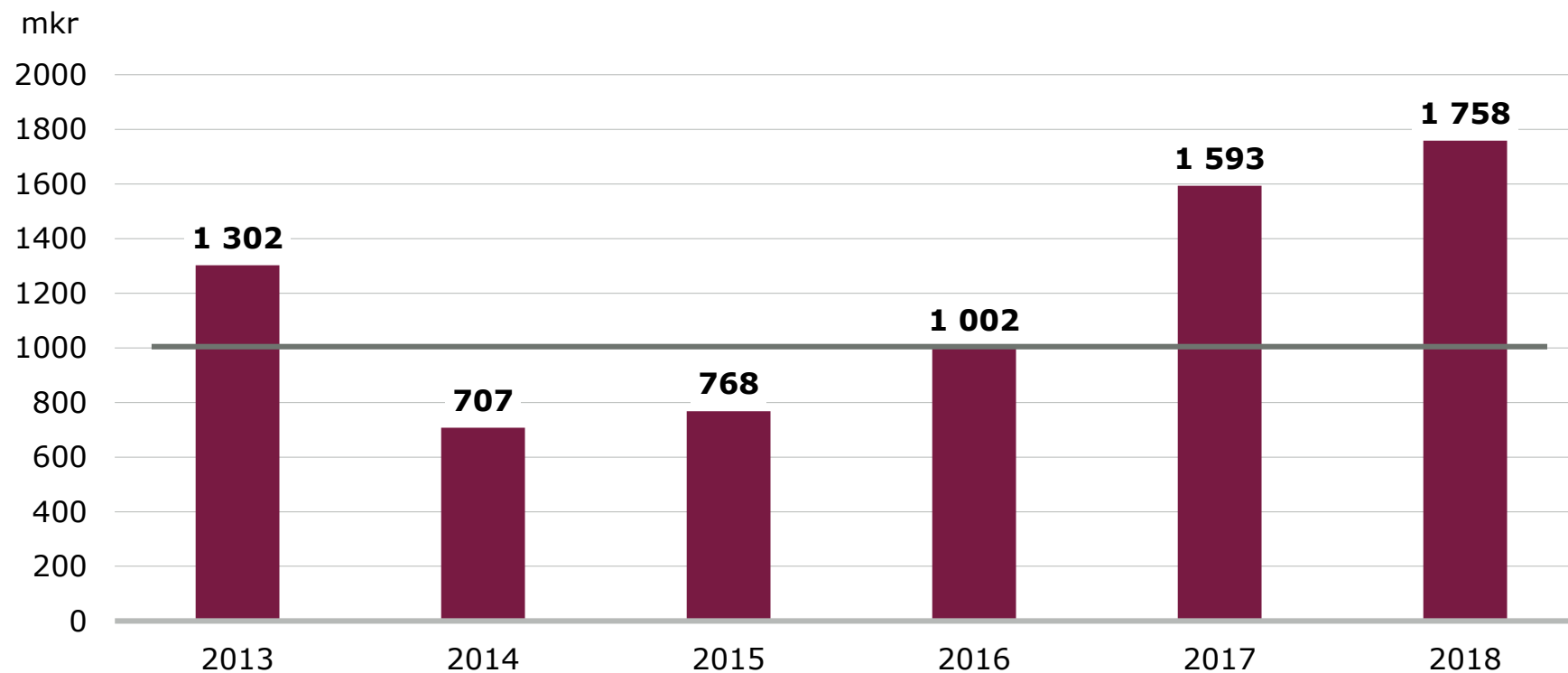
Utveckling hyresintäkter i jämförbart bestånd



Driftöverskott och överskottsgrad



# INVESTERINGAR OM 1 758 MKR I EGET BESTÅND



# TILLGÅNGAR I SAMMANDRAG

(mkr)	<b>2018</b> 31/12	<b>2017</b> 31/12
Förvaltningsfastigheter	43 310	39 991
Goodwill	225	240
Övriga anläggningstillgångar	45	45
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>43 579</b>	<b>40 276</b>
Exploateringsfastigheter	891	870
Omsättningstillgångar	323	1 272
Likvida medel	335	344
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 549</b>	<b>2 487</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>45 128</b>	<b>42 763</b>



# FÖRÄNDRING I FASTIGHETSVÄRDE

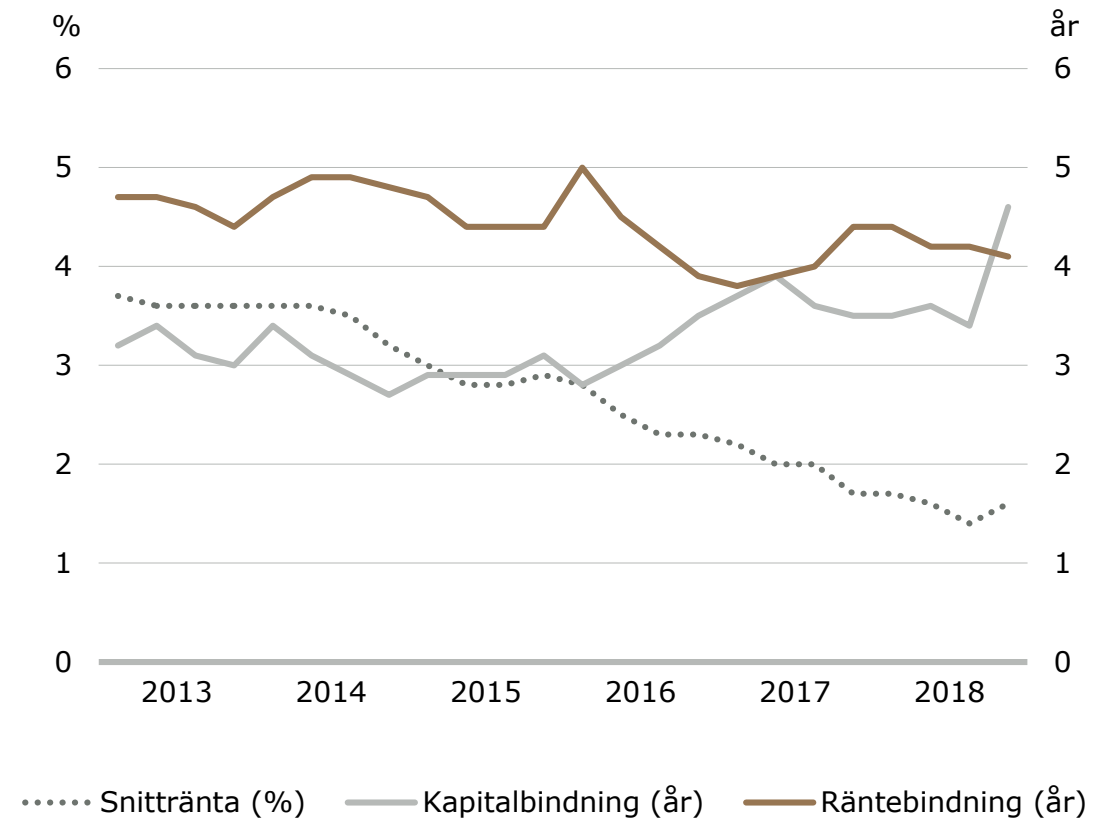
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, mkr

	2018	2017
Förändrade avkastningskrav	487	947
Förändrade driftnetton m.m.	2 029	865
Byggrätter	-	5
<b>Summa</b>	<b>2 516</b>	<b>1 817</b>

- Orealiserade värdeökningar om 2 516 mkr
- Ökningen drivs främst av ökade driftnetton (80%) och lägre avkastningskrav

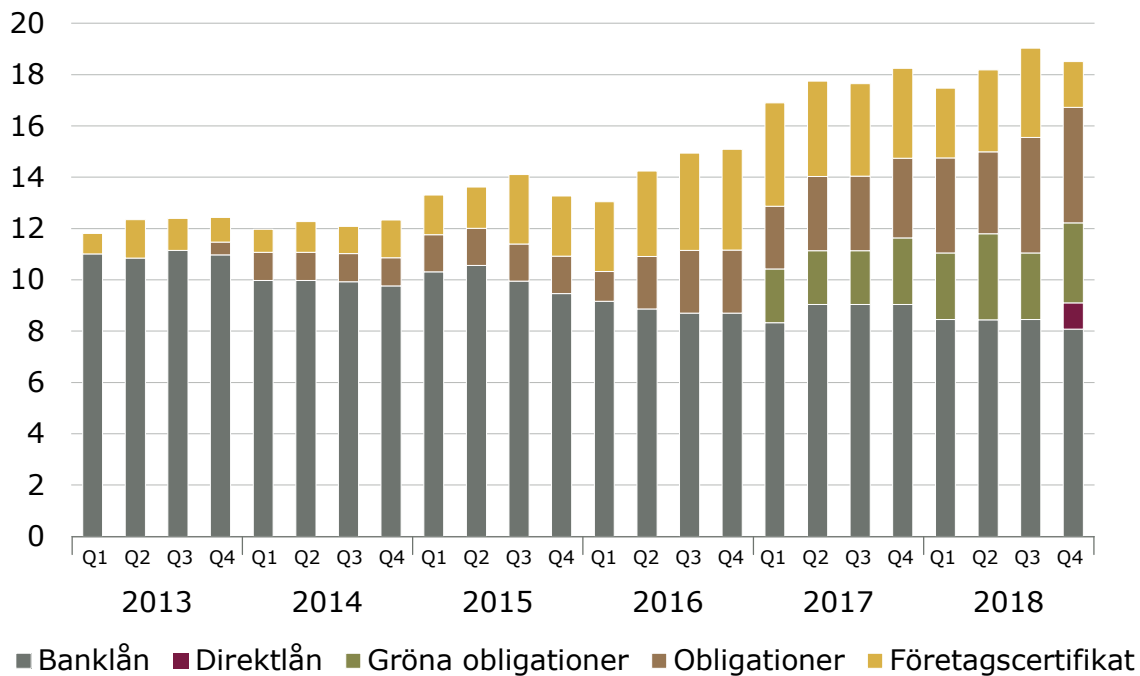
# LÅG FINANSIELL RISK OCH STARKA NYCKELTAL

- Räntebärande skulder om 18,5 mdkr
- Belåningsgrad om 41,9 %
- Genomsnittlig ränta 1,6 %
- Genomsnittlig räntebindningstid 4,1 år
- Genomsnittlig kapitalbindningstid 4,6 år
- Lån hos fem nordiska banker, kapitalmarknaden och genom direktfinansiering
- Emitterade certifikat täcks av lånelöften
- Kreditrating Baa2 av Moody's

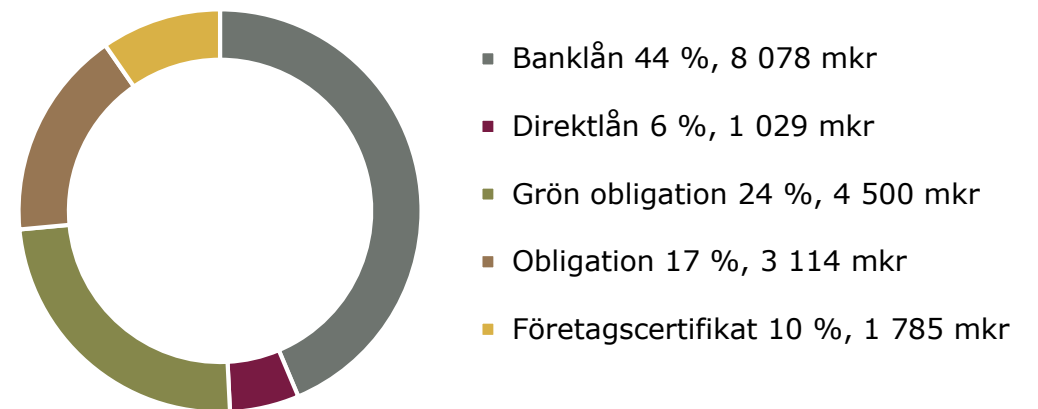


# ÖKANDE ANDEL KAPITALMARKNADSFINANSIERING

Utveckling finansieringskällor 2013-2018, mdkr



Räntebärande skulder





## KAPITALMARKNADEN 2018

- Ökade marginaler på svenska obligationsmarknaden
- Mindre skillnad i prissättning på SEK/EURO/NOK
- Mindre efterfrågan på certmarknaden Q4 2018
- Ökat fokus på publik rating
- Större efterfrågan på grön finansiering





## PROGNOS 2019

Resultat före värdeförändringar

**1 200 mkr**

(1 214 mkr)

Investering

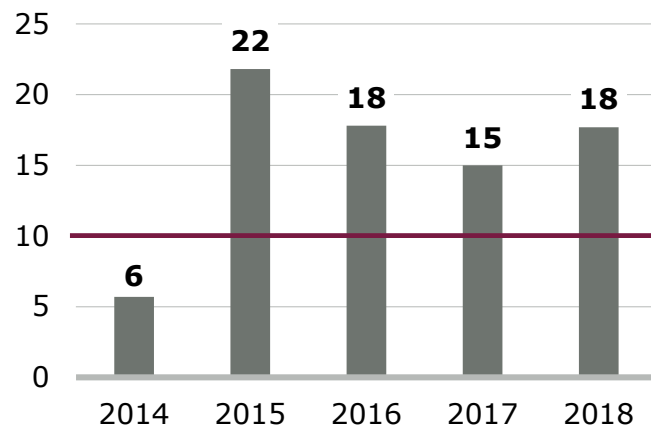
**2 000 mkr**

(1 758 mkr)

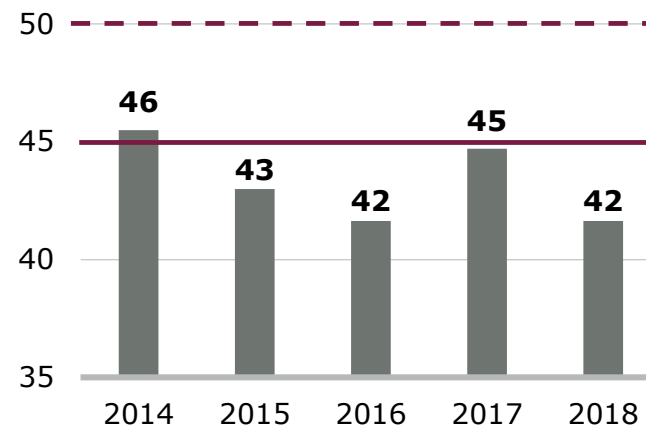
# NYA FINANSIELLA MÅL

- Driftnettotillväxt ersätts av avkastning på eget kapital. Mål 10 % per år över tid.
- Soliditet ersätts av belåningsgrad. Mål max 45 %.
- Investeringsmålet höjs från 1 mdr kronor per år till 2 mdr kronor.
- Målen för projektvinst, räntetäckningsgrad, utdelning och ansvarsfullt företagande behålls oförändrade.

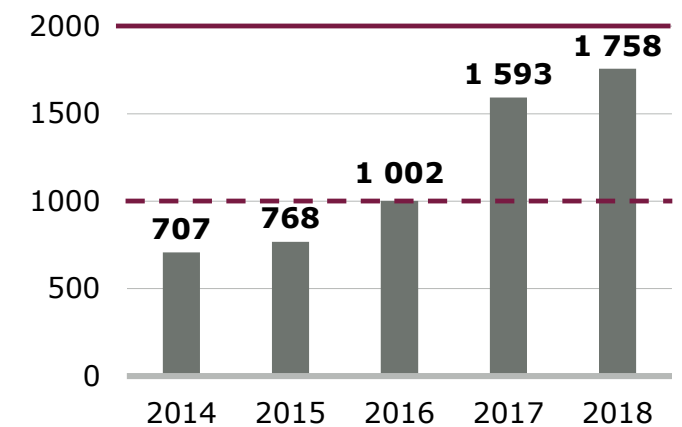
**Avkastning eget kapital (%)**



**Belåningsgrad (%)**



**Investeringar i egna fastigheter (mkr)**





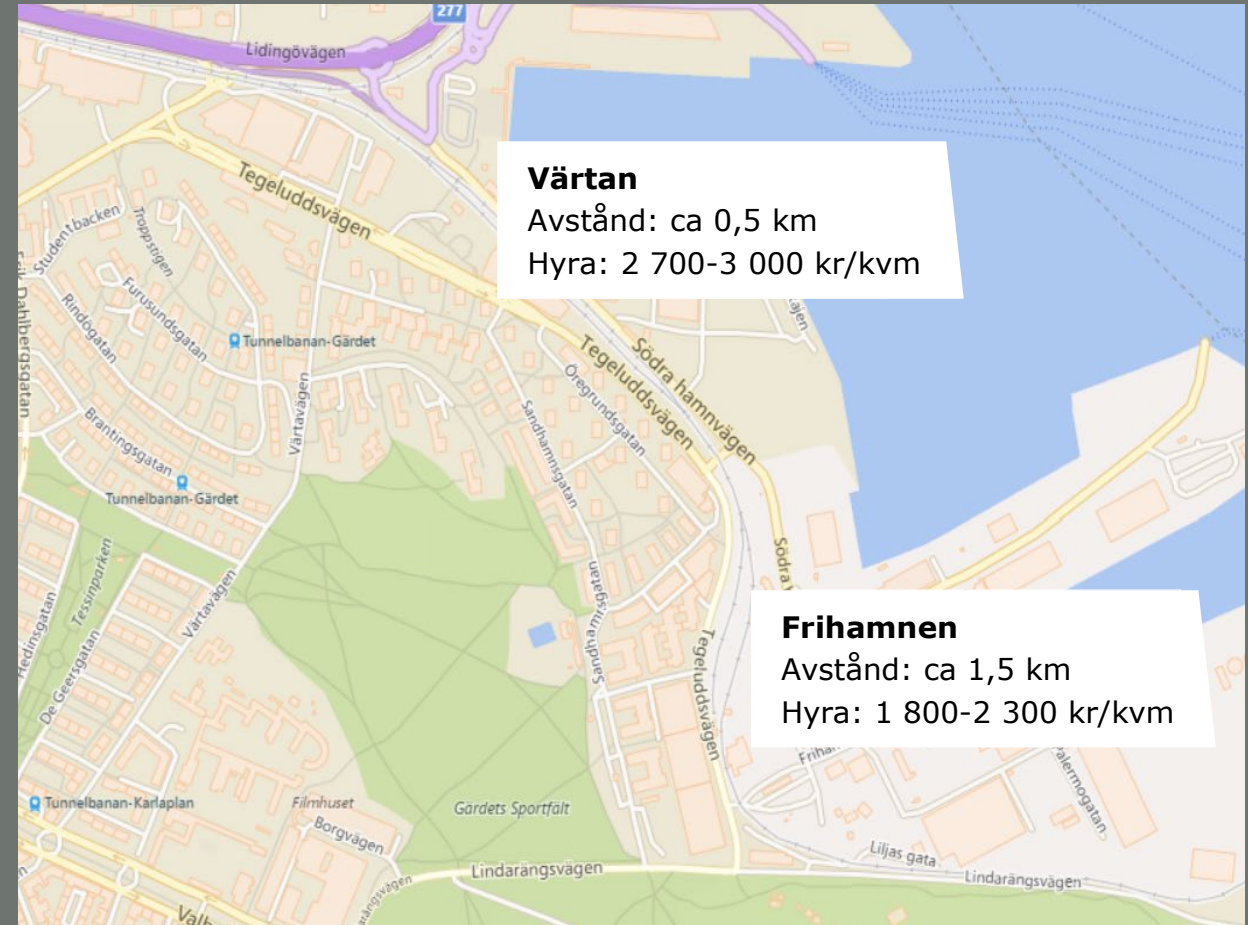
# STOR PROJEKTPORTFÖLJ

Återstående investeringar (mkr)

Beslutade projekt	3 800
Möjliga projekt (ca)	17 000
<hr/>	
Totalt (ca)	21 000

\*Exklusive projekt i Slakthusområdet





# FASTIGHETER VID KOMMANDE T-BANESTATIONER



# SICKLA

Stockholm city, 5 km  
(Slussen, 3 km)



Kyrkviken

Sickla station

Curanten

Tapetfabriken

Nobelberget



# SICKLA FRONT II

FÄRDIGT  
PROJEKT

Area 25 300 kvm

Investering 810 mkr

Hyresvärde exkl. tillägg 66 mkr

Färdigställt 2018

Domstolsverket betydande hyresgäst



# SICKLA 1898

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 11 700 kvm  
Investering 530 mkr  
Färdigställs 2020  
En vård- och hälsodestination

# TAPETFABRIKEN

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 9 800 kvm  
Investering 390 mkr  
Färdigställs 2020  
Nordic Choise Hotels som hyresgäst

# NOBELBERGET

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 4 100 kvm (inkl. garage)

Investering 60 mkr

Färdigställs 2020

Garage och lokaler under det första bostadskvarteret

# FORMALINFABRIKEN

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 2 000 kvm  
Investering 50 mkr  
Hyresvärde exkl tillägg 4 mkr  
Färdigställs 2019  
Kontor, café, restaurang och kultur

# LIFE CITY

BESLUTADE  
PROJEKT



Area 27 500 kvm  
Total investering 1 870 mkr  
Hyresvärde exkl. tillägg 107 mkr  
Färdigställs 2021  
Academic Work tecknat avtal om  
17 000 kvm

BAS  
BARKARBY

# BAS BARKARBY

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 24 400 kvm  
Investering 830 mkr  
Färdigställs 2021  
För lärande, kultur, idrott  
och näringsliv

# GRÄNBYSTADEN SÖDRA ENTRÉN

FÄRDIGT  
PROJEKT

Area 9 800 kvm  
Investering 360 mkr  
Hyresvärde exkl. tillägg 31 mkr  
Färdigställt 2018  
Stor invigning 22 november

# GRÄNBYSTADEN ENTRÉ, HUS 1, 2 OCH 3

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 17 200 kvm, 200 lägenheter  
Investering 710 mkr  
Färdigställs 2019  
Lägenheter, kontor, handel och  
restauranger





# MOBILIA MALMÖ

BESLUTADE  
PROJEKT

Area 13 500 kvm  
Investering 540 mkr  
Hyresvärde exkl. tillägg 37 mkr  
Färdigställs 2020  
Lägenheter, biograf, handel och  
kulturhus för barn

# AVSIKTSFÖRKLARING SLAKTHUSOMRÅDET

Area 200 000 kvm  
Investering 8 mdkr





**AL**  
ATRIUM LJUNGBERG

**SLAKTHUSOMRÅDET**

# AVTAL SLAKTHUSOMRÅDET

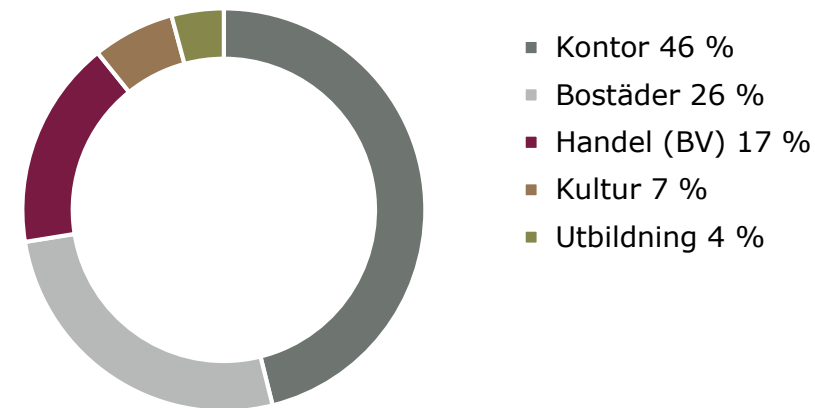
Area 200 000 kvm  
Investering 8 mdkr

# AVSIKTSFÖRKLARING SLAKTHUSOMRÅDET

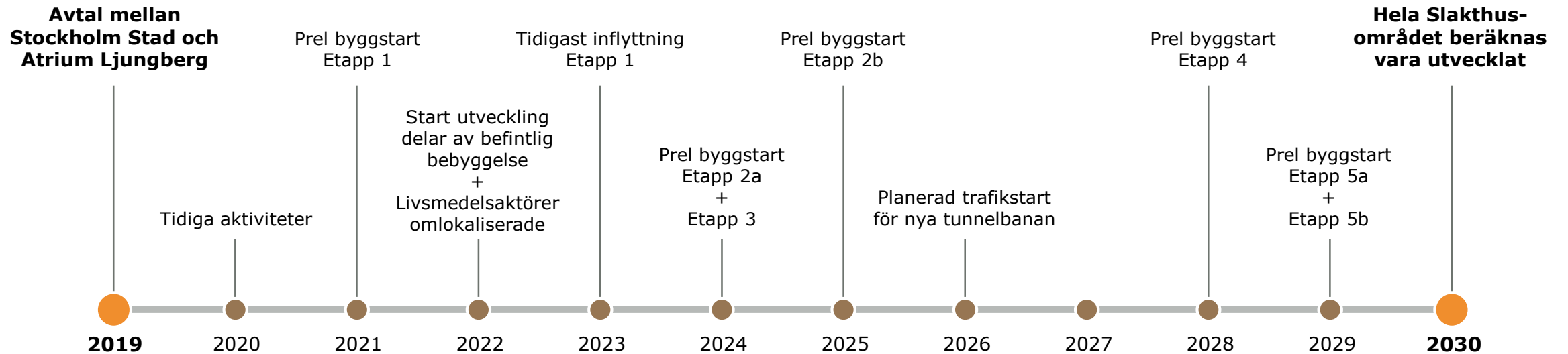
Total utveckling portfölj	Kvm BTA	Investering (mkr)
Kontor	77 000	
Bostäder	44 000	
Handel (BV)	28 000	
Kultur	11 000	
Utbildning	7 000	
<b>Totalt</b>	<b>167 000</b>	<b>7 000</b>

Initial köpeskilling	1 000 mkr
Investeringar projekt	6 000 mkr
Option Palmfelt Center	1 000 mkr
<b>Totalt investeringar</b>	<b>8 000 mkr</b>

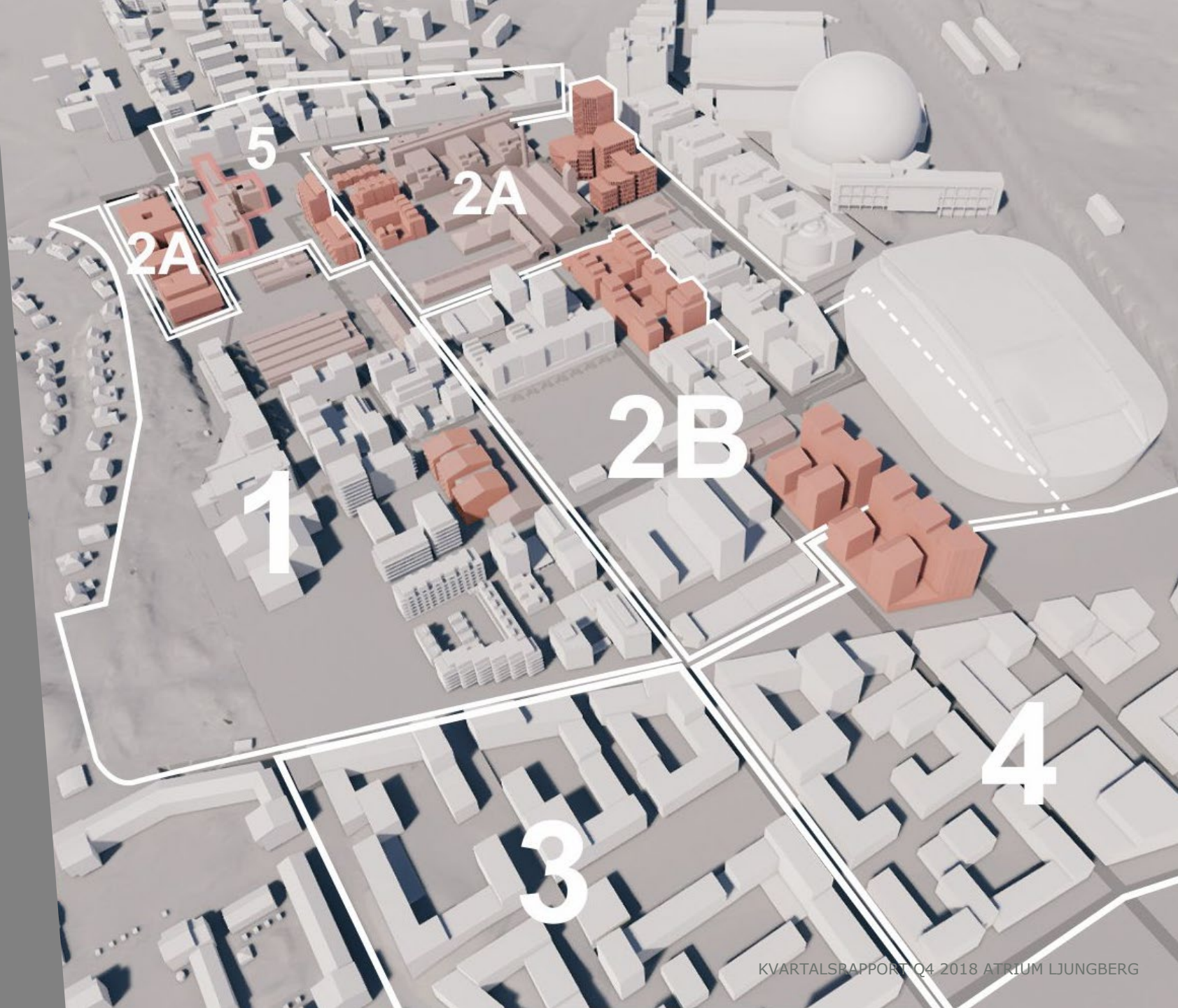
Fördelning av lokaltyp



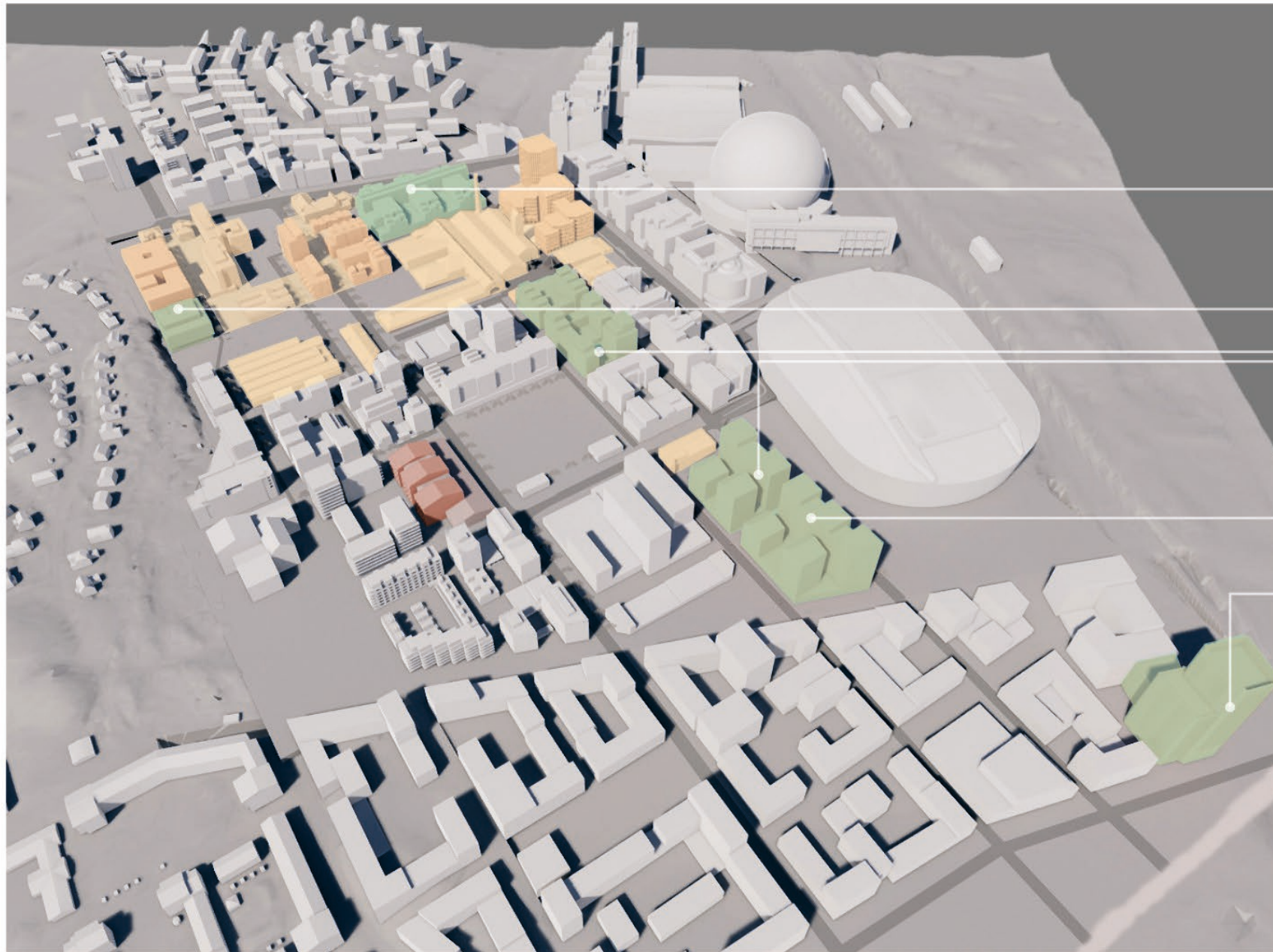
# TIDPLAN



**FÖRVÄRV AV  
FÖRVALTNINGS-  
FASTIGHETER  
JUNI**







Förvärv av befintlig bebyggelse  
och erhållna markanvisningar

Option Stockholm Sandhagen 10

Option markanvisning  
Gymnasieskola

Option Markanvisning 1

Option Markanvisning 2

Option tidig markreservation

Fastsam  
Mindre fastighetsägare i samverkan

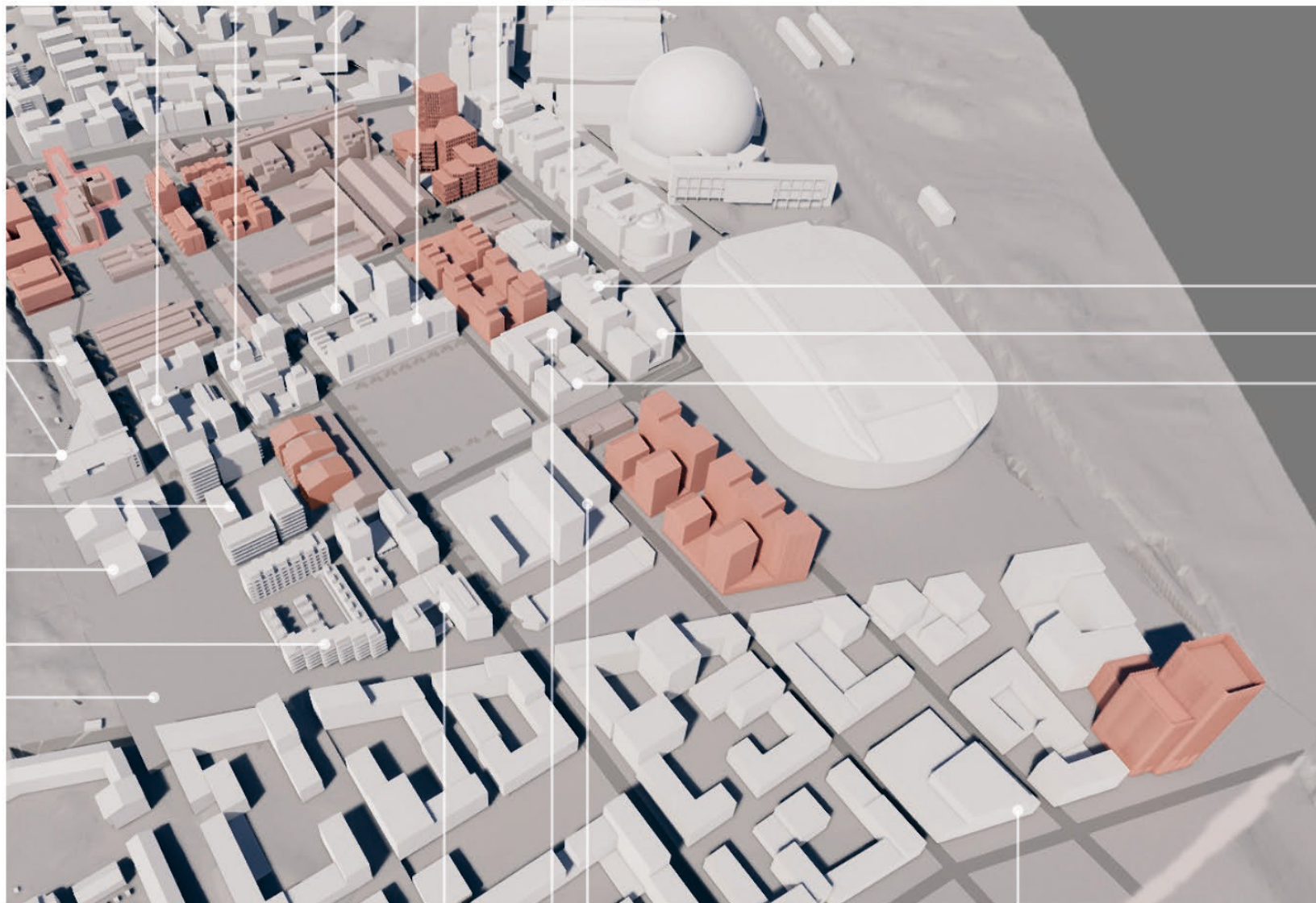
BRF

PRIVAT

KLÖVERN



Skolfastigheter i Stockholm AB



BRF



Skolfastigheter i Stockholm AB



Byggar av omlänke



HUMLEGÅRDEN  
ett bostadsområde i Långbroområdet

PRIVAT



PRIMULA



CASTELLUM





# ÖVERSIKT SLAKTHUSOMRÅDET



# VISION SLAKTHUSOMRÅDET



# CHELSEA MARKET





# CHELSEA MARKET

- En av de starkaste besöksdestinationerna i NYC
- Jamestown förvärvade huvuddelen 2003
- Matmarknad och företag inom tech och kreativa näringar
- 500 000 besökare per månad
- Google förvärvade Chelsea market 2018





Google

UNIVERSAL  
UNIVERSAL MUSIC GROUP

LV  
LOUIS VUITTON







# GEMENSAMMA DRAG THIS WEEK

Valentines Canopy Market, Let's Play festival, Wild Winter Wellness and Corita Kent at House of Illustration



S ON



VALENTINES CANOPY MARKET



HALF TERM FESTIVAL



RESTAURANTS, BARS, CA



FIELD, VARIATION F



SUPERMAX



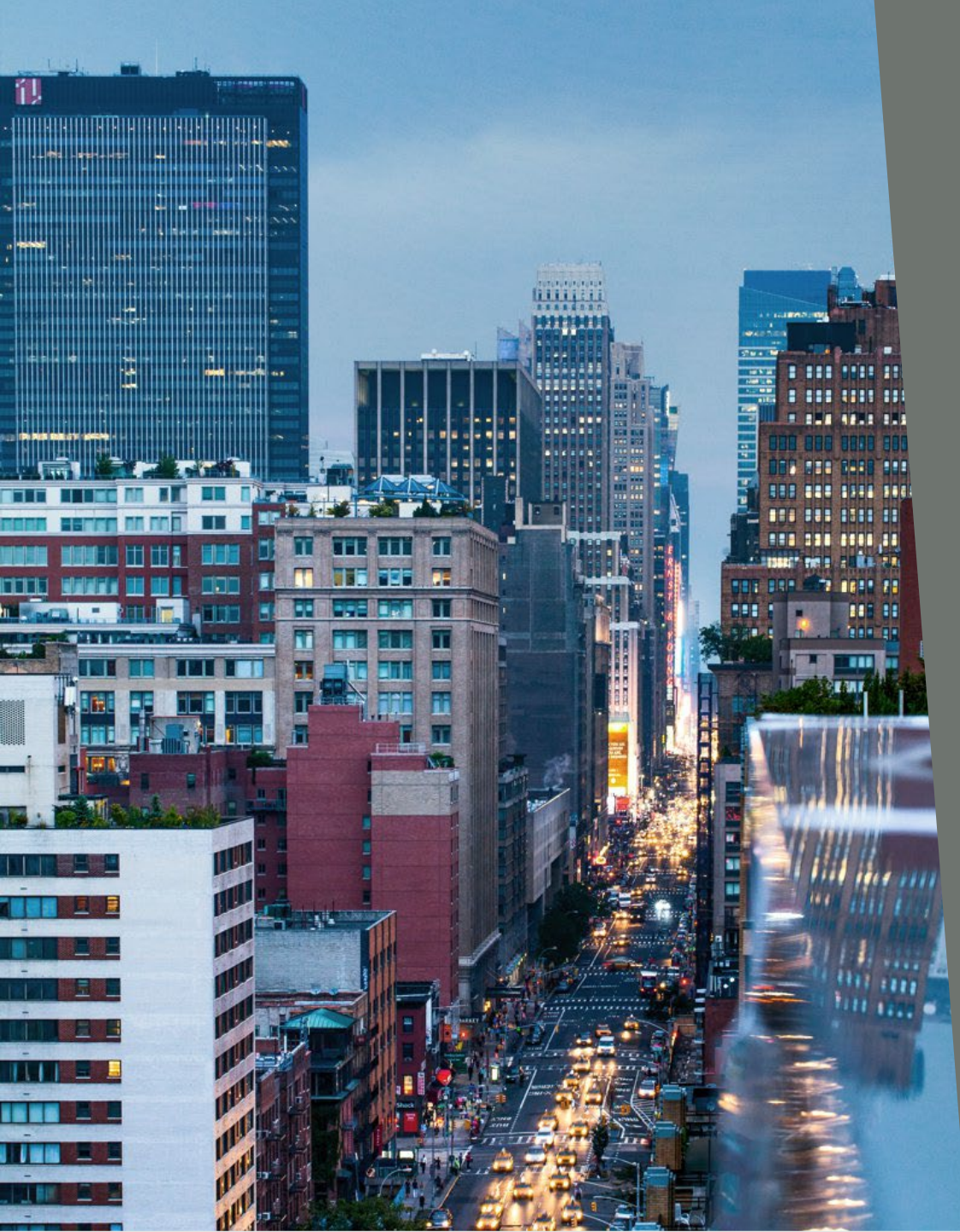
WILD WINTER WELLNESS



CHAPEL DOWN GIN WORKS

## KING'S CROSS

- Stark besöksdestination
- Kultur, mat och event
- Platsens atmosfär och innehåll har attraherat högprofilerade bolag inom tech och kreativa näringar



## GEMENSAMMA DRAG

- Innerstadsläge
- Ikoniska industrihistoriska byggnader
- Kultur och mat som besöksmagneter
- Högattraktiva kontor för tillväxtbolag
- Högattraktiva bostäder och hotell



# IKONISKA BYGGNADER



# VISIONEN

Slakthusområdet blir hela Stockholms mötesplats för mat, kultur och upplevelser - och en motor för hela Söderort





# EN MATDESTINATION

- Bryggeri, rosteri och mathantverk
- Matmarknad och saluhall
- Streetfood
- Fine dining



# KULTUR OCH UPPLEVELSER

- Livemusik
- Klubb
- Teater & dans
- E-sport
- Ateljéer och studios
- Upplevelsebaserad handel, utvalda koncept





# EKOSYSTEM FÖR FRAMTIDENS NÄRINGS LIV

- Startupkluster
- Coworking-galleria
- Storföretag - tech & utvecklingsintensiva bolag
- Lärandekvarter – quapruple helix

Motor för söderort och hela stockholmsregionen





ACRON

YOGI

KLUNN

adidas

THE FRESH MARKET

2



## BO OCH LEVA

- Hotell & möten
- Bostadsrätter med communitytjänster
- Hyresrätter & Coliving





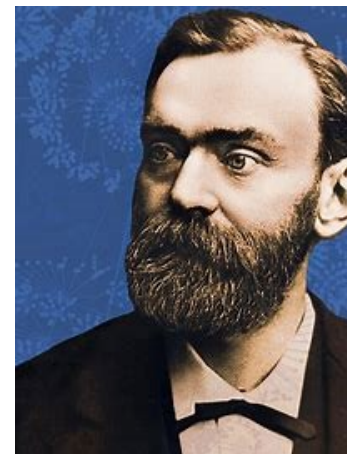
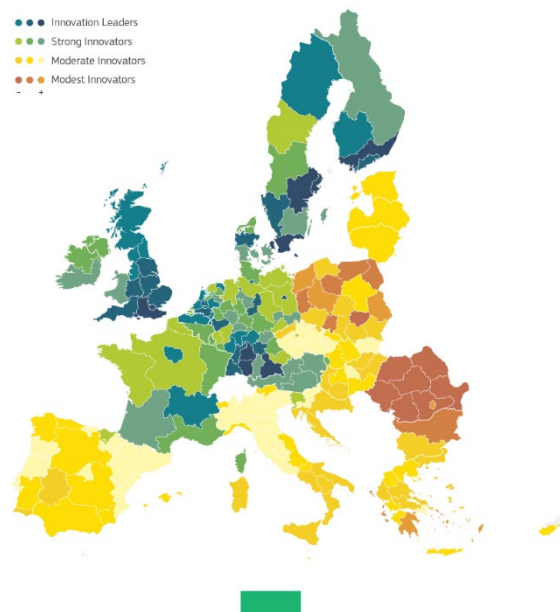
**INNOVATIONSSAMHÄLLET – KREATIVITET – TILLVÄXT**

# INNOVATION, TECH, KREATIVITET OCH TILLVÄXT



## 2017 REGIONAL INNOVATION SCOREBOARD

- Innovation Leaders
- Strong Innovators
- Moderate Innovators
- Modest Innovators



## Bloomberg 2017 Innovation Index

2017 rank	2016 rank	YoY change	Economy	Total score	R&D intensity	Manufacturing value-added	High-tech Productivity	Tertiary density	Researcher efficiency	Patent concentration	Patent activity
1	1	0	S. Korea	89.00	1	1	32	4	2	4	1
2	3	+1	Sweden	83.98	5	11	15	7	18	5	6
3	2	-1	Germany	83.92	9	3	16	5	12	16	9
4	5	+1	Switzerland	83.64	8	6	2	11	16	14	4
5	7	+2	Finland	83.26	4	13	20	15	5	3	5
6	6	0	Singapore	83.22	14	5	12	17	1	6	12
7	4	-3	Japan	82.64	3	9	28	8	27	9	3
8	9	+1	Denmark	81.93	6	17	5	13	22	2	11
9	8	-1	U.S.	81.44	10	22	10	1	34	20	2
10	11	+1	Israel	81.23	2	30	30	3	20	1	18
11	10	-1	France	80.99	12	34	18	2	10	18	10
12	13	+1	Austria	80.46	7	7	11	23	6	10	17
13	16	+3	Belgium	77.18	11	21	9	10	19	19	25
14	14	0	Norway	76.89	19	36	3	12	25	8	15
15	18	+3	Netherlands	75.23	17	24	19	6	44	15	19
16	15	-1	Ireland	74.94	22	2	6	16	13	22	31
17	17	0	U.K.	74.52	20	38	21	14	7	17	14
18	20	+2	Australia	73.33	13	44	1	20	21	12	21

## En av tio Stockholmare jobbar i tech-sektorn

Av JONAS LEJONHUFVUD | måndag 21 mars 2016 kl. 06:30 | [jonas.lejonhufvud@di.se](mailto:jonas.lejonhufvud@di.se) | [@JonasLejon](https://twitter.com/JonasLejon)



Tokglada tech-personer: Nathalie Nyén, Sebastian Fuchs och Jessica Stark på Sup46.

Närmare en av tio Stockholmare jobbar idag inom den glödheta tech-sektorn. Suget på kompetent personal driver upp lönerna och skapar flaskhalsar inom vissa sektorer.



FACEBOOK



TWITTER



LINKEDIN



E-POST

Stockholm har de senaste åren utvecklats till en av världens viktigaste kluster för it- och telekom. Men internationella succébolag som Spotify, Klarna och King är bara toppen på ett isberg. Faktum är att yrket "mjukvaru- och systemutvecklare" idag är det enskilt vanligaste yrket i Stockholms kommun, enligt SCB.

Närmare 22.000 personer jobbade inom detta yrke i Stockholms kommun 2014. Det är nästan tre gånger så många som antalet vårdbiträden i kommunen.



## TALANGSTADEN

- Locka och behålla talang
- Vad platsen erbjuder utanför arbetet väger tungt
- Stadsqualiteterna lockar talang och i förlängningen också företagen
- Företagen profilerar sig genom sitt val av etablering



*"Kings Cross is fast emerging as a creative hub for London. It's going to be an energising place to work and feels like a natural home for Universal Music with many opportunities for collaboration and inspiration literally on our doorstep."*

(David Joseph, Chairman and CEO of Universal Music UK)

# SAMMANFATTNING

- Innerstadsläge
  - Ikoniska industrihistoriska byggnader
  - Kultur och mat som besöksmagneter
  - Högattraktiva kontor för tillväxtbolag
  - Högattraktiva bostäder och hotell
- 
- Slakthusområdet blir hela Stockholms mötesplats för mat, kultur och upplevelser - och en motor för hela Söderort.

