

An aerial photograph of a cityscape. In the foreground, there are several multi-story apartment buildings with brick and light-colored facades. A road with a roundabout and a bus is visible. To the right, a large commercial building with a grey roof and a sign that says "Öppet alla dagar 7-22" is visible. The background shows more residential buildings and a harbor area with a ship labeled "TALLINK".

Bokslutskommuniké 2019

JohnMattson



Presentation

19 februari 2020



Siv Malmgren
Vd



Maria Sidén
Ekonomi- och
finanschef

Väsentliga händelser

- Avtal om förvärv av 541 hyresrätter i Rotsunda och Rotebro i Sollentuna kommun.



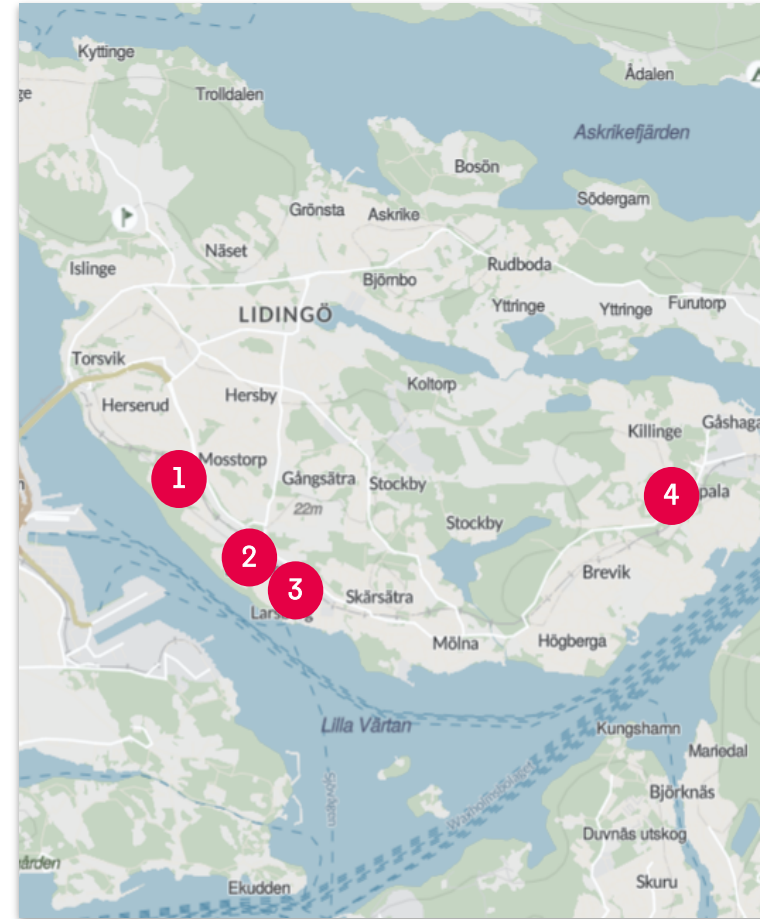
Sollentunaförvärvet

- 541 lägenheter i Rotsunda och Rotebro
- 29 fastigheter
- 37 200 kvm uthyrbar yta
- Förvärvspris: 765 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt om 40 Mkr
- Hyresintäkter vid fullt uthyrt (2019): ca 42 Mkr
- Datum för tillträde: 4 maj 2020
- Gynnsam storlek avseende förvaltning
- Närhet till såväl pendeltåg som E4/E18



Nyckeltal 2019

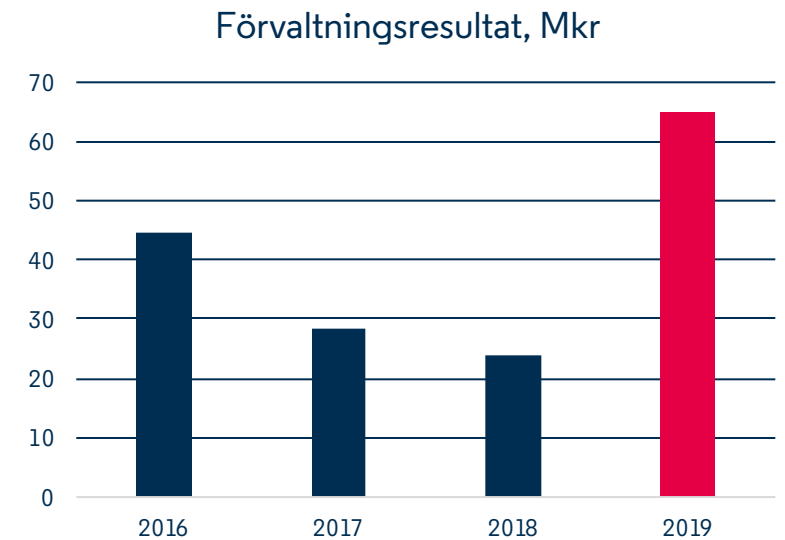
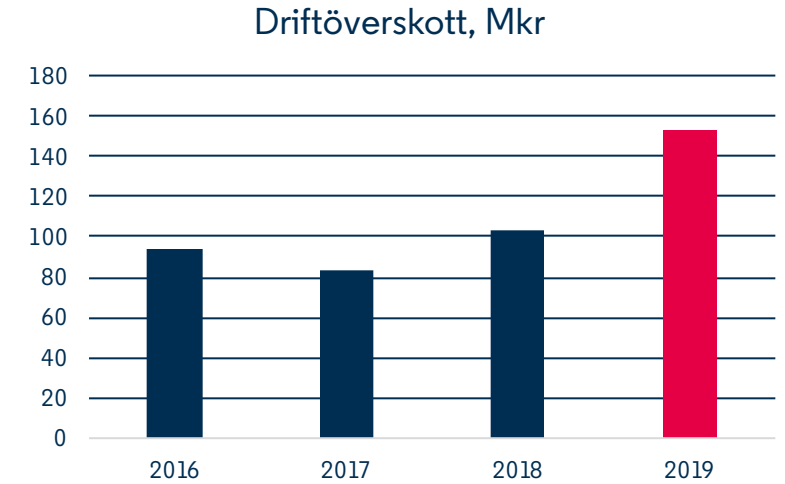
- Fastighetsvärde: 6,4 Mdkr
- Antal lägenheter: 2 251
- Hyresvärde: 275 Mkr
- Hyresvärde/kvm: 1 605 kr/år
- Förvaltningsresultat: 65 Mkr
- Långsiktigt substansvärde: 3,7 Mdkr
- Belåningsgrad: 41 %



- 1 Baggeby
83 lägenheter
5,7 tkvm
- 2 Larsberg
1 541 lägenheter
126,5 tkvm
- 3 Dalénum
146 lägenheter
9,2 tkvm
- 4 Käppala
481 lägenheter
30,1 tkvm

Förvaltningsresultat

Belopp i Mkr	2019	2018	2019	2018
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	64,8	61,4	253,0	218,3
Driftkostnader	-14,9	-15,7	-57,4	-46,9
Underhåll	-3,5	-10,1	-19,4	-43,3
Fastighetsskatt	-1,2	-1,1	-4,5	-4,0
Fastighetsadministration	-5,0	-7,0	-18,8	-20,9
Driftöverskott	40,2	27,4	152,8	103,2
Centrala administrationskostnader	-7,6	-17,0	-38,0	-37,4
Finansnetto	-12,9	-7,1	-49,8	-42,1
Förvaltningsresultat	19,8	3,4	64,9	23,7



60,4 %

överskottsgrad
2019

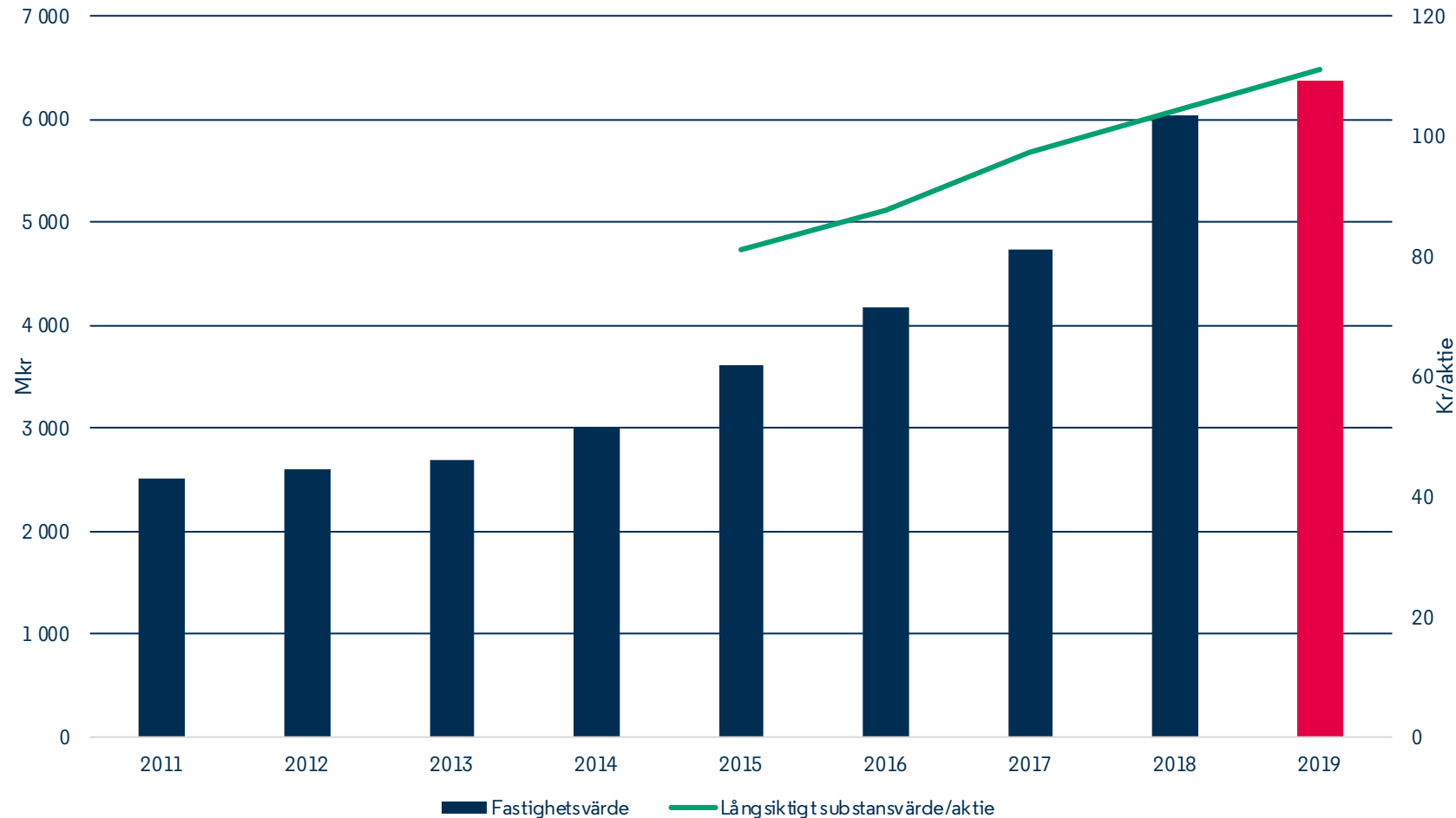
94,9 %

ekonomisk
uthyrningsgrad
2019

159,0 %

förvaltnings-
resultattillväxt
per aktie år
2019

Fastighetsvärde & substansvärde



6,4 Mdkr
fastighetsvärde
utgången av
2019

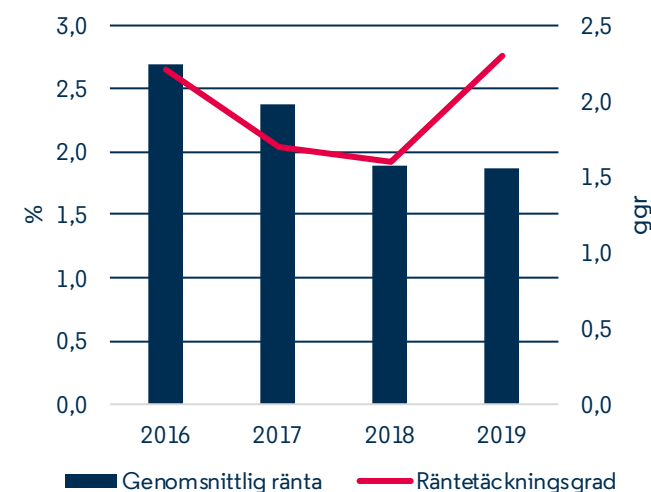
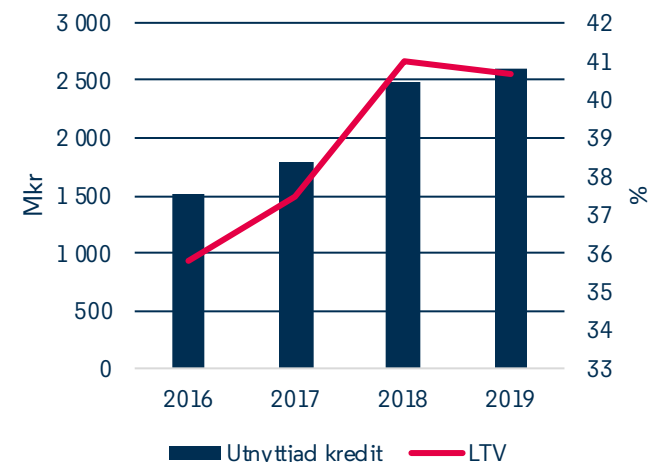
160
Mkr
investerat
under 2019

7 %
genomsnittlig
substansvärdes-
tillväxt per aktie
år 2019

Finansiering

Ränte- och kreditbindning 31 december 2019

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym	Snittränta	Andel (%)	Kredit- avtal volym	Utnyttjat	Andel (%)	Volym	Snittränta
0-1 år	964	2,53	37	1 805	555	21	-14	-
1-2 år	0	0,00	0	695	577	22	0	-
2-3 år	499	1,59	19	520	520	20	154	-
3-4 år	171	1,21	7	475	475	18	171	-
4-5 år	0	0	0	475	475	18	0	-
>5 år	968	1,48	37	0	0	0	968	-
Summa	2 602	1,87	100	3 970	2 602	100	1 279	1,77



41 %
belåningsgrad

2,3 ggr
ränte-
täckningsgrad
2019

Måluppfyllnad



7 % tillväxt
substansvärde



6,4 Mdkr
fastighetsvärde



159 % tillväxt
förvaltnings-
resultat

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen

Finansiella mål

- +10 % årlig tillväxt i substansvärde/aktie
- +10 % årlig tillväxt i förvaltningsresultat/aktie
- 10 mdkr i fastighetsvärde år 2023

Finansiell riskbegränsning

- < 50 % i belåningsgrad
- > 1,5 ggr i räntetäckningsgrad

Strategi

- Förvalta effektivt
- Förädling genom uppgradering
 - Totaluppgradering: 100 lägenheter/år
 - ~ 40 Mkr årlig investering
 - Basuppgradering: 400 lägenheter de närmaste åren
 - ~ 130 Mkr i investering över två år
- Förtätning
 - Cirka 1 000 lägenheter fram till 2025
 - ~ 2 000 Mkr i totalinvestering
- Förvärv med utvecklingspotential

Utdelningspolicy

50% av förvaltningsresultatet per år. Bolaget kommer att prioritera värdeskapande investeringar framför utdelningar de närmaste åren.

Framåtblickar

- Övertagande av fastighetsförvaltningen i Rotebro och Rotsunda och påbörjad planering av uppgradering av lägenheterna.
- Fortsatt uppgraderingsprojekt i Käppala enligt plan.
- Ökad takt i totaluppgraderingarna av tomställda lägenheter och att erbjuda totaluppgradering till boende i basuppgraderade lägenheter.
- Fortsatt fokus på potentiella förvärv, i enlighet med bolagets tillväxtstrategi.
- Arbeta för att erhålla detaljplaner för förtätningsprojekt i Larsberg och Käppala.





Goda livsmiljöer över generationer

Frågor

JohnMattson

John Mattson i korthet

- Fastigheter med byggmästarkvalitet i en attraktiv del av Stockholm
- Tydliga strategier och ett långsiktig helhetsperspektiv
- Stor potential för fortsatta förädlings- och förtätningsprojekt
- Finansiell ställning skapar utrymme för fortsatta investeringar

