

Q1 2024

JohnMattson

Presentation Q1

25 april 2024



Per Nilsson
vd



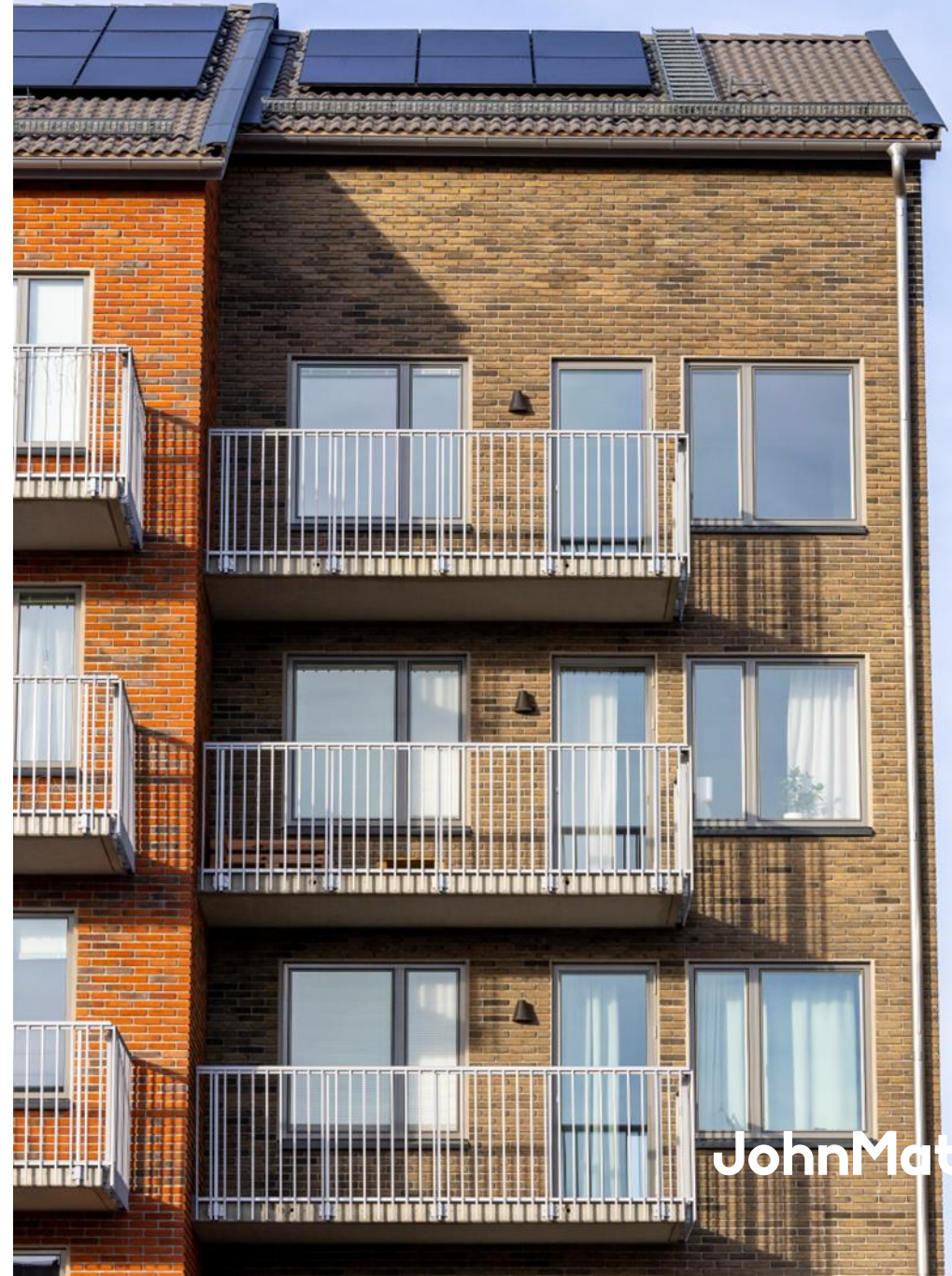
Ebba Pilo Karth
cfo

Summering Q1 2024

- 11 procent tillväxt i förvaltningsresultatet.
- Årets hyresförhandlingar på Lidingö och i Sollentuna klara.
- Positiv nettouthyrning om 5 mkr för kommersiella lokaler – total 2 600 kvm i Slakthusområdet.
- Sista etappen av totalt 129 **nyproducerade** lägenheter i Gengasen 4 i Örby färdigställdes.
- Andra etappen av totalt 76 **uppgraderade** lägenheter i Gengasen 4 i Örby färdigställdes.
- John Mattsons största solcellsprojekt har startat i Larsberg – energiinvesteringar om totalt 20 mkr beslutade.

Händelser efter periodens utgång

- Årets hyresförhandlingar för resterande bestånd klara.
- Försäljning av bostadsfastigheten Fulufjället 1 i Alvik till ett underliggande fastighetsvärde om 93 mkr före avdrag för latent skatt.



Måluppfyllnad

Q1 2024 jämfört Q1 2023

3



Tillväxt förvaltningsresultat

11 procent totalt

-44 procent per aktie

- Bibehållen effektivitet i verksamheten men som påverkas negativt av kallt och snörikt kvartal
- Förbättrat finansnetto som följd av reducerad skuld från försäljningar och nyemission under 2023



Tillväxt substansvärde

8 procent totalt

-46 procent per aktie

- Värdeförändring om -0,5 procent för kvartalet
- Genomsnittlig justering av avkastningskraven om +8 punkter för kvartalet
- Fastighetsvärdet påverkas positivt av utfallet i de årliga hyresförhandlingarna för bostäder

Fastighetsbestånd

4 st

förvaltnings-
områden

82 %

av uthyrbar area
är bostäder

4 351 st

lägenheter

347 tkvm

uthyrbar area



Utvecklingsprojekt

Projekt	Område	Antal lägenheter ¹⁾	Status	Bedömd detaljplan ²⁾
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	80	Detaljplan laga kraft	
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	20	Detaljplan laga kraft	
Juno, Käppala	Lidingö	50	Detaljplan laga kraft	
Pincetten, Örsberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår	2025
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	90	Detaljplan pågår	2026
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	210	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj		660		

1) Antal lägenheter är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.

2) Bedömd detaljplan avser tidpunkten för när en detaljplan vinner laga kraft. Därefter sker en bedömning när projektarbetet kan inledas på byggrätten.





6

Koncernens resultaträkning

7

Belopp i Mkr	2024	2023	Rullande 12 mån	2023
	jan-mar	jan-mar	april 23 - mars 24	jan-dec
Hysesintäkter	157,5	153,9	614,0	610,4
Fastighetskostnader	-55,9	-52,8	-176,2	-173,1
Driftöverskott	101,6	101,1	437,8	437,3
Centrala administrationskostnader	-11,8	-10,6	-52,3	-51,0
Finansnetto	-57,1	-61,2	-249,2	-253,2
Förvaltningsresultat	32,6	29,4	136,4	133,2
Värdeförändring fastigheter	-73,0	-554,9	-875,5	-1 357,4
Värdeförändring räntederivat	44,6	-39,1	-86,7	-170,4
Resultat före skatt	4,3	-564,6	-825,8	-1 394,6
Aktuell skatt	-0,2	0,0	-0,1	0,1
Uppskjuten skatt	1,5	72,3	68,5	139,2
Periodens resultat	5,6	-492,4	-757,5	-1 255,3
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6	1,5	1,6	1,5
Överskottsgrad under perioden, %	64,5	65,7	71,3	71,6
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,4	3,1	3,4	3,4

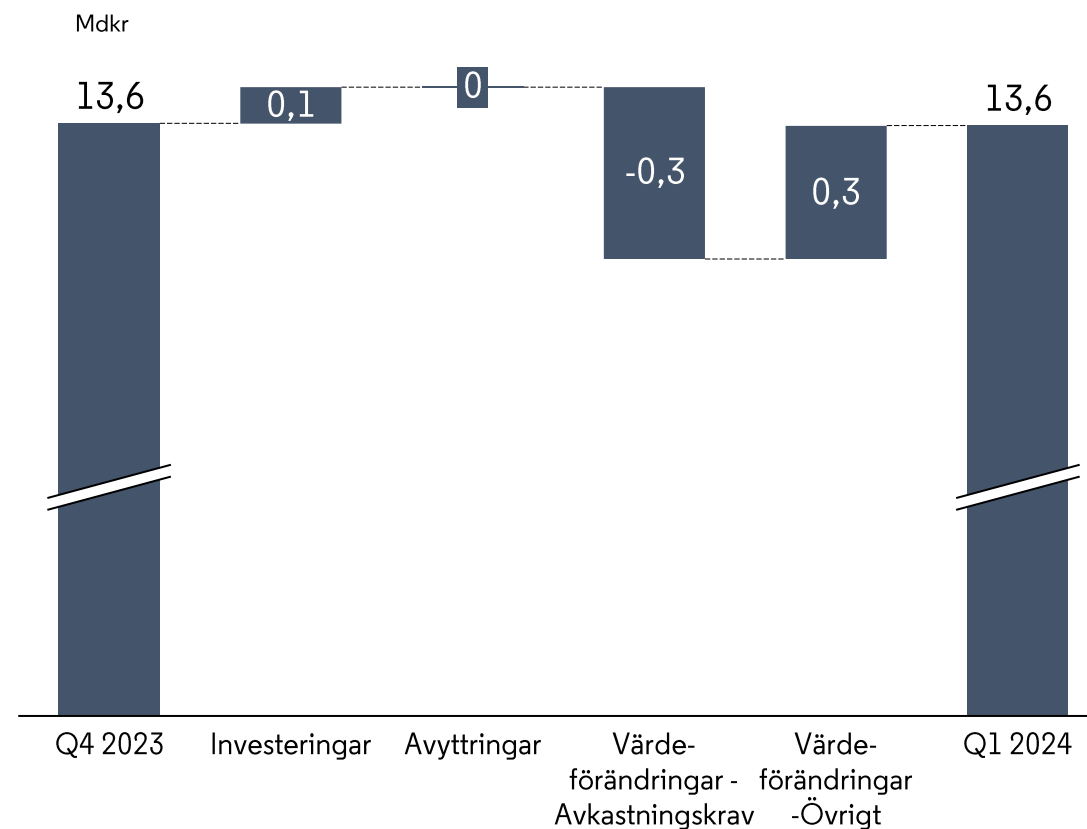
97,0 %
ekonomisk
uthyrningsgrad

64,5 %
överskottsgrad
Q1

Förändring fastighetsvärde

8

Belopp i Mkr	2024		2023		2023	
	% av ingående fastighetsvärde	jan-mar	% av ingående fastighetsvärde	jan-mar	% av ingående fastighetsvärde	jan - dec
Ingående fastighetsvärde		13 567,6		15 695,5		15 695,5
+Förvärv		0,0		0,0		0,0
+Investeringar i nybyggnation	0 %	37,6	0 %	52,3	1 %	169,0
+Investeringar i uppgraderingar	0 %	13,1	0 %	33,3	1 %	131,2
+Övriga investeringar	0 %	18,2	0 %	4,5	0 %	48,6
-Avyttringar	0 %	0,0	-2 %	-267,6	-7 %	-1 153,8
Orealiserade värdetförändringar	-1 %	-73,0	-3 %	-543,3	-8 %	-1 322,8
varav Driftnettoförändring	2 %	299,3	2 %	311,9	7 %	1 049,9
varav Pågående projekt/byggrätter	0 %	-47,6	1 %	151,8	1 %	185,6
varav Avkastningskrav	-2 %	-324,7	-6 %	-1 007,2	-16 %	-2 558,2
varav Förvärvade/avyttrade fastigheter		0,0		0,0		0,0
Utgående fastighetsvärde		13 563,2		14 974,7		13 567,6



Koncernens balansräkning

9

Belopp i Mkr	31-mar-24	31-mar-23	31-dec-23
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 563,2	14 974,7	13 567,6
Derivatinstrument	113,6	200,3	69,0
Övriga tillgångar	570,6	447,8	492,1
Likvida medel	391,0	48,5	433,7
SUMMA TILLGÅNGAR	14 638,4	15 671,3	14 562,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 519,8	5 046,4	5 515,6
Innehav utan bestämmande inflytande	81,0	79,9	80,6
Summa eget kapital	5 600,8	5 126,3	5 596,2
Räntebärande skulder	7 190,2	8 788,8	7 192,7
Uppskjutna skatteskulder	1 152,6	1 225,7	1 154,2
Övriga skulder	694,7	530,5	619,3
Summa skulder	9 037,6	10 545,0	8 966,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 638,4	15 671,3	14 562,4
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 799,3	8 740,3	6 759,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50,1	58,4	49,8
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	86,53	160,2	87,09
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	75,8	37,9	75,8

6,8

Räntebärande
nettoskuld, Mdkr

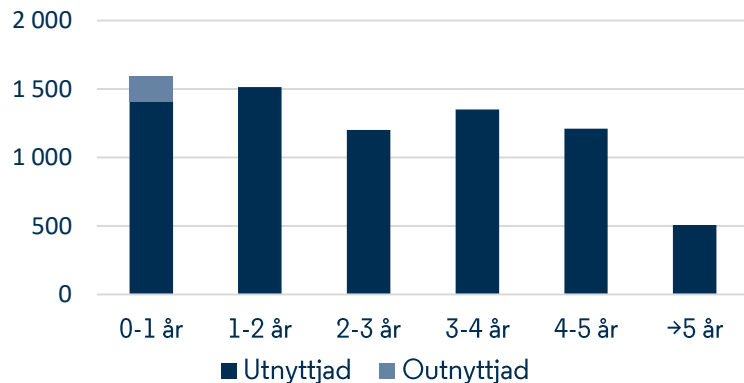
86,53

Långsiktigt
substansvärde
kr/aktie

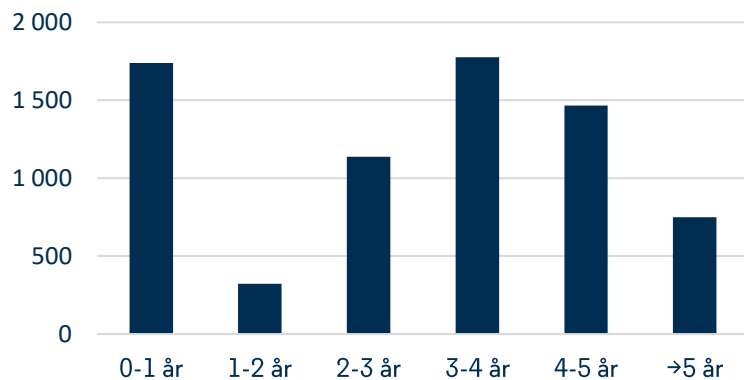
Finansiering

10

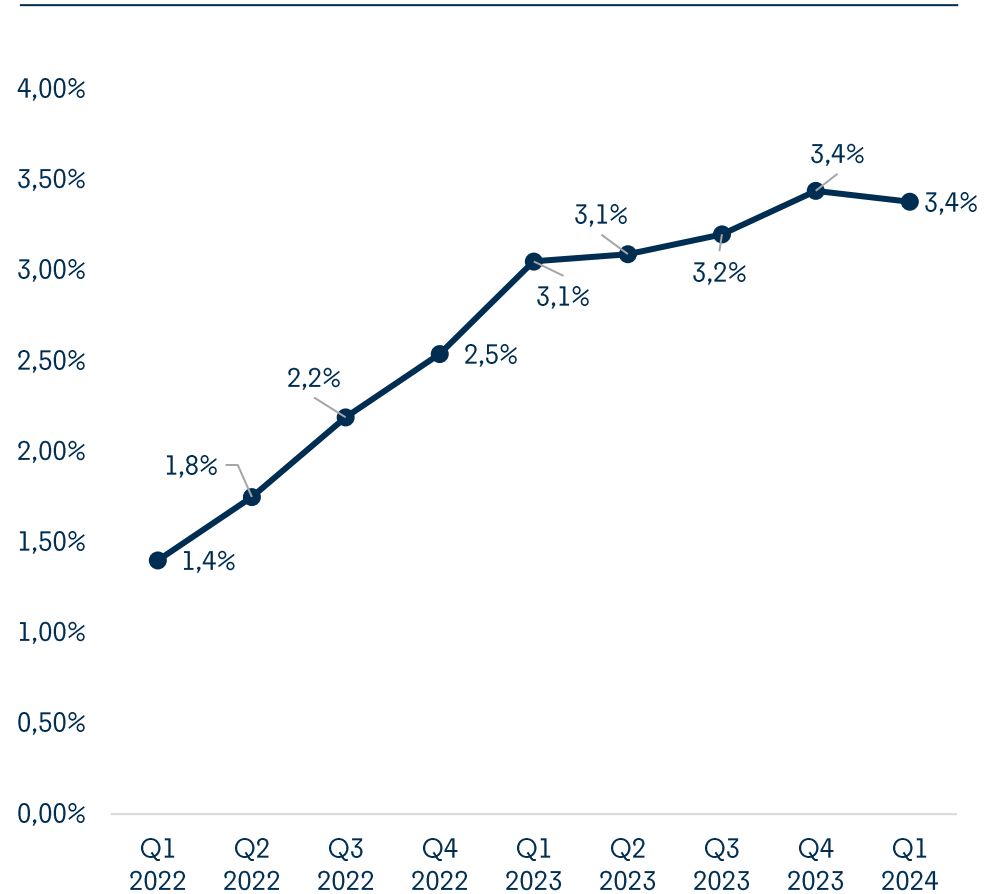
Kapitalbindning



Räntebindning



Genomsnittlig ränta vid kvartalets utgång



2,8 år

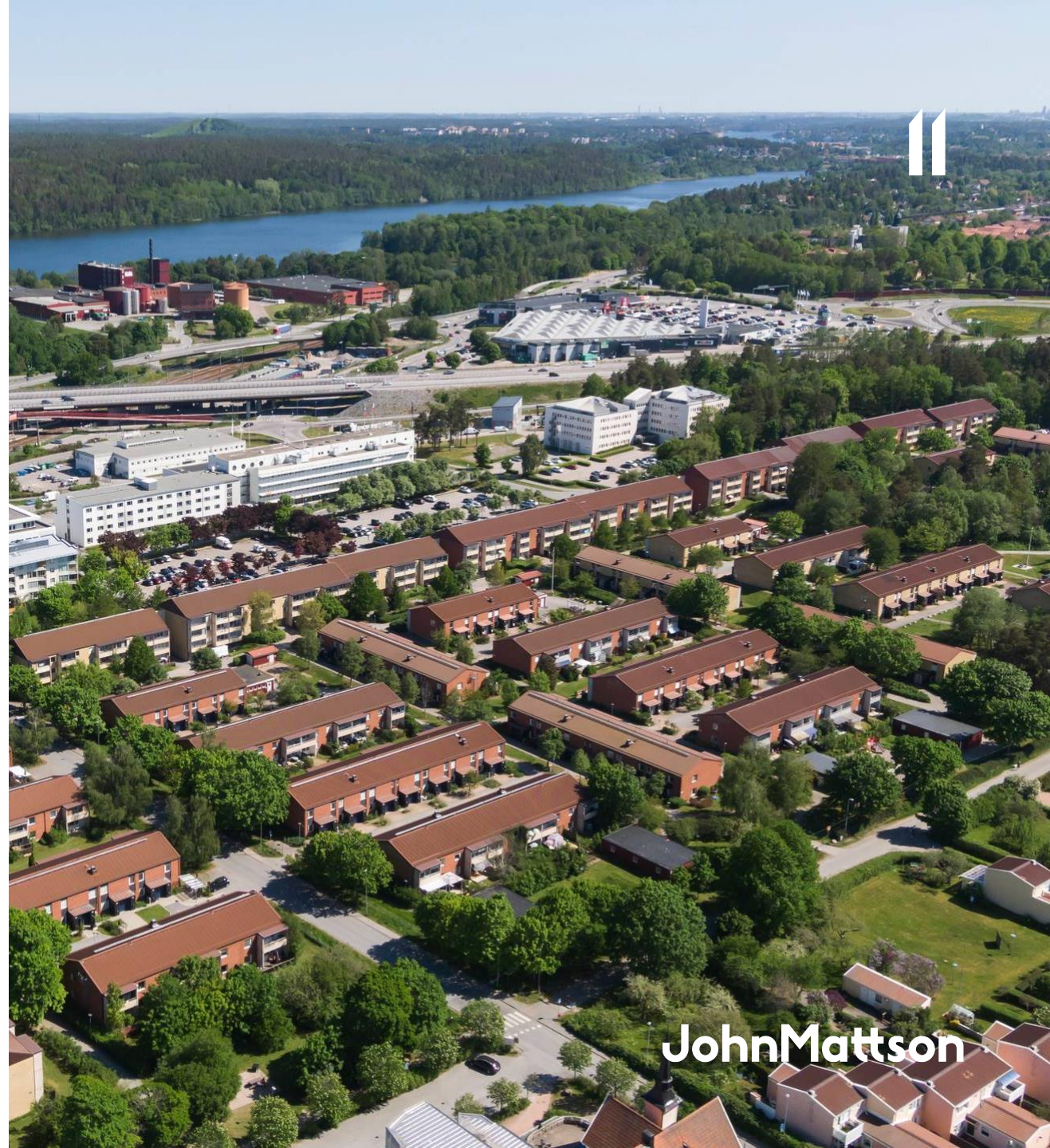
genomsnittlig
kreditbindningstid

2,8 år

genomsnittlig
räntebindningstid

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	31 mar 2024
Hyresvärde	654,2
Vakanser och rabatter	-19,8
Hyresintäkter	634,4
Driftkostnader	-127,2
Underhållskostnader	-15,9
Fastighetskatt	-13,6
Fastighetsadministration	-19,6
Driftöverskott	458,1
Central administration	-49,3
Finansnetto	-244,6
Varav tomträttsavgäld	-14,5
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	1,1
Förvaltningsresultat	165,4



Framåtblickar

- Energioptimeringar
 - Genomförande av treårsplan
 - Total investering om 60 mkr under 2024
- Lägenhetsuppgraderingar
 - Förbereder för att åter starta uppgraderingsprojekt
 - Lönsamma investeringar med direktavkastning 5 - 6,5 procent
 - Reducerat klimatavtryck



Goda livsmiljöer över generationer

Frågor

JohnMattson