



Q3 2021

JohnMattson

Presentation Q3

11 november 2021



Siv Malmgren
VD



Maria Sidén
CFO

Måluppfyllnad Q3 2021 jämfört Q3 2020

2



**36 % tillväxt
substansvärde**



**14,2 Mdkr
fastighetsvärde**

30 september 2021



**6 % tillväxt
förvaltningsresultat**

Justerat engångspost tillväxt 15 %

Väsentliga händelser

- Förvärv och tillträde av Hefab (97,15%) och Efib (99,95%)
- Underliggande fastighetsvärde 5,3 Mdkr
- Apportemissioner
- CFO Maria Sidén lämnar sitt uppdrag

Efter periodens utgång

- 1 oktober – tillträde av 456 lägenheter och kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun



Förvärv

Hefab, Efib

- Etablerade på fler attraktiva delmarknader
- Portfölj med välskötta bostäder och kommersiella lokaler
- Projektmöjligheter
- 100 000 kvm, varav 75 % bostäder
- 1 200 lägenheter
- Hyresvärde 200 Mkr



Fastighetsbestånd

4 st

Förvaltnings-
områden

83 %

av uthyrbar area
är bostäder

3 900 st

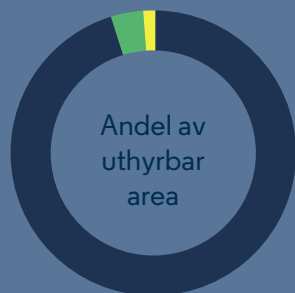
Lägenheter

314 tkvm

Uthyrbar area



Lidingö



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter

Bostadsfastigheter

Area: 164 tkvm

Hyresvärde: 1 683 kr/kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad: 95,2 %

Fastighetsvärde: 44 704 kr/kvm

Överskottsgrad: 66 %

Norrort



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter

Bostadsfastigheter

Area: 37 tkvm

Hyresvärde: 1 162 kr/kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad: 94,5 %

Fastighetsvärde: 24 141 kr/kvm

Överskottsgrad: 43 %



City/Bromma

Söderort/Nacka



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter

Bostadsfastigheter

Area: 28 tkvm

Hyresvärde: 1 917 kr/kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad: 98,5 %

Fastighetsvärde: 52 692 kr/kvm

Överskottsgrad: 67 %



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter

Bostadsfastigheter

Area: 43 tkvm

Hyresvärde: 1 792 kr/kvm

Ekonomisk uthyrningsgrad: 93,9 %

Fastighetsvärde: 49 037 kr/kvm

Överskottsgrad: 63 %



Nyckeltal januari–september 2021

- Fastighetsvärde: 14,2 Mdkr
- Antal lägenheter: 3 900
- Hyresvärde: 551,4 Mkr
- Hyresvärde/kvm: 1 758 kr/kvm
- Förvaltningsresultat: 80,2 Mkr
- Långsiktigt substansvärde: 5,7 Mdkr
- Belåningsgrad: 58 %

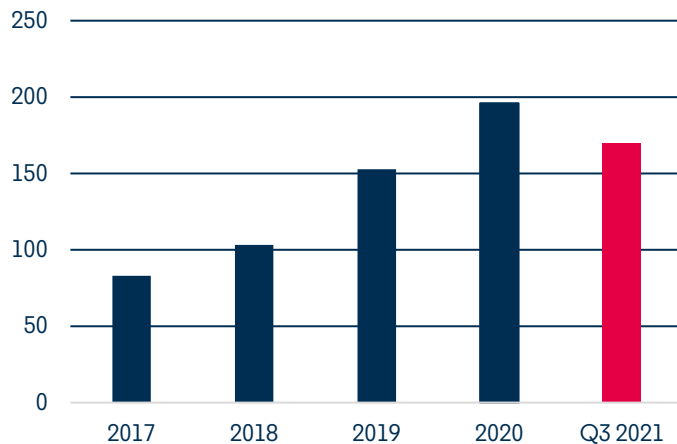


Förvaltningsresultat

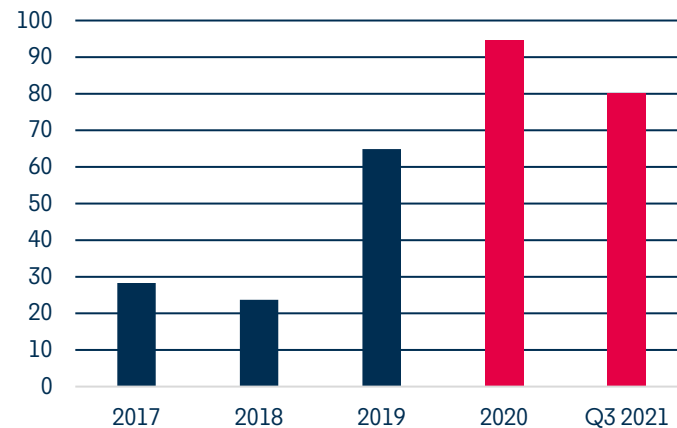
9

Belopp i Mkr	Not	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån okt20-sep21	2020 jan-dec
Hysesintäkter	2	101,7	77,1	264,3	215,9	342,5	294,0
Driftkostnader	3	-18,4	-15,0	-58,7	-46,2	-76,2	-63,7
Underhåll	3	-5,7	-2,2	-13,3	-8,0	-17,6	-12,3
Fastighetsskatt	3	-1,7	-1,4	-4,4	-3,5	-5,8	-4,9
Fastighetsadministration	3	-7,0	-4,1	-17,8	-12,3	-22,6	-17,1
Driftöverskott		68,9	54,5	170,0	145,9	220,2	196,0
Centrala administrationskostnader	4	-11,4	-6,6	-39,4	-26,6	-54,5	-41,7
Finansnetto	5	-22,6	-16,5	-50,5	-44,3	-65,8	-59,6
Förvaltningsresultat	1	34,9	31,4	80,2	75,0	99,9	94,7

Driftöverskott, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



6 %

förvaltnings-
resultattillväxt
per aktie

95,7 %

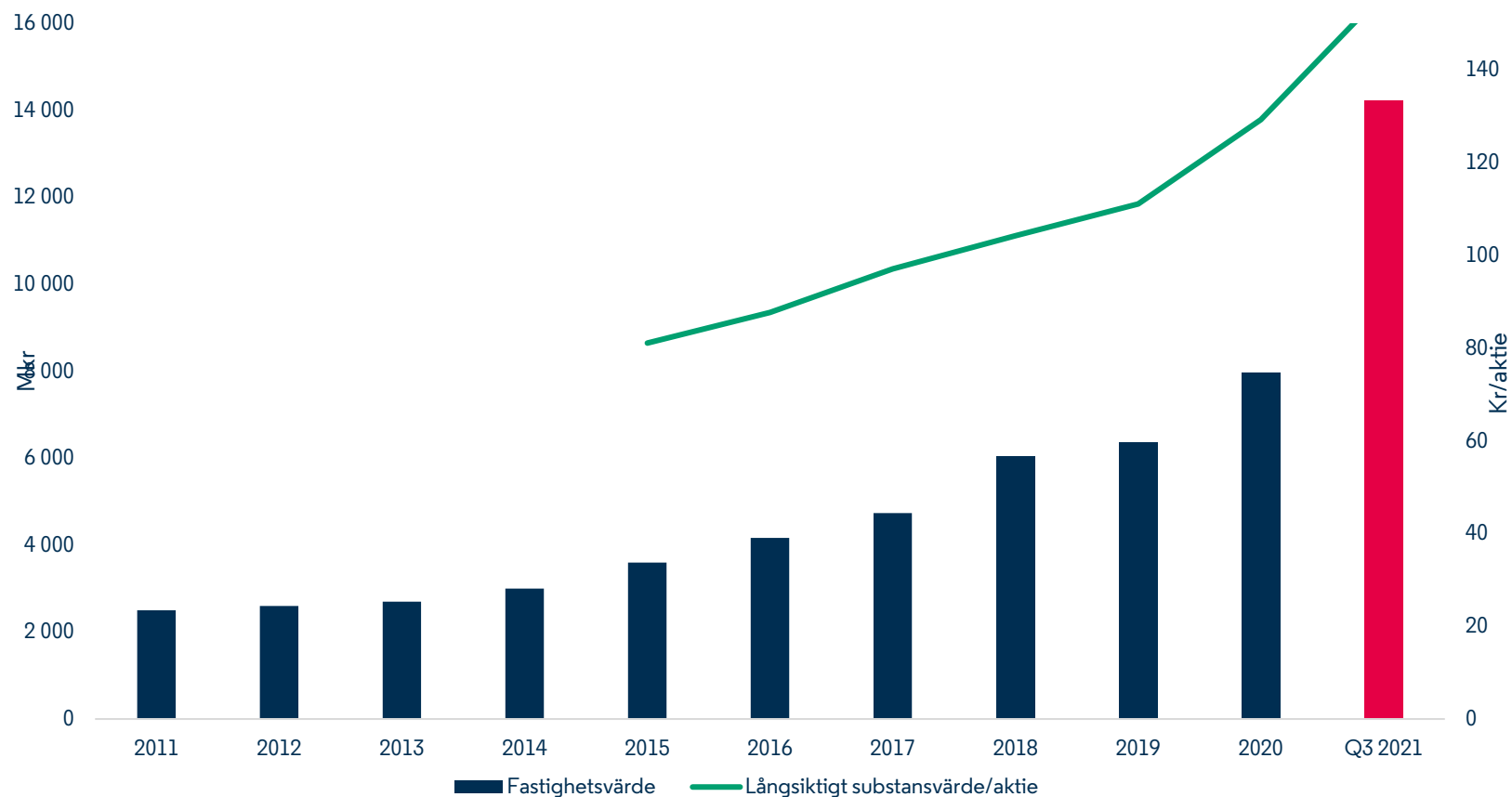
ekonomisk
uthyrningsgrad

64,3 %

överskottsgrad

JohnMattson

Fastighetsvärde & substansvärde



JohnMattson

Finansiering

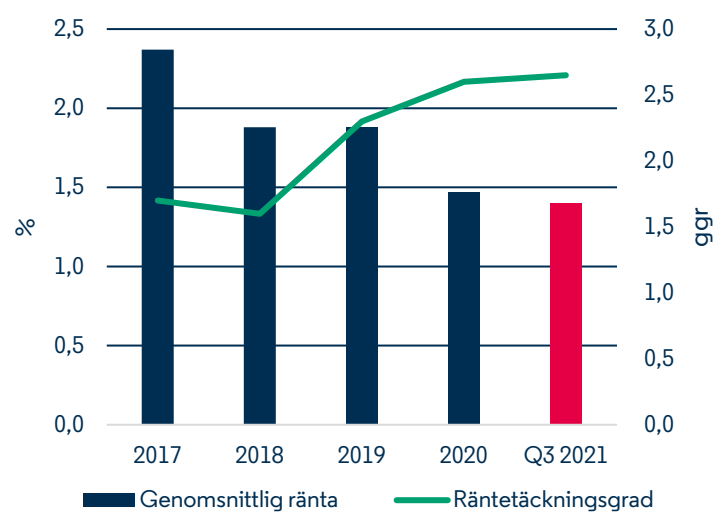
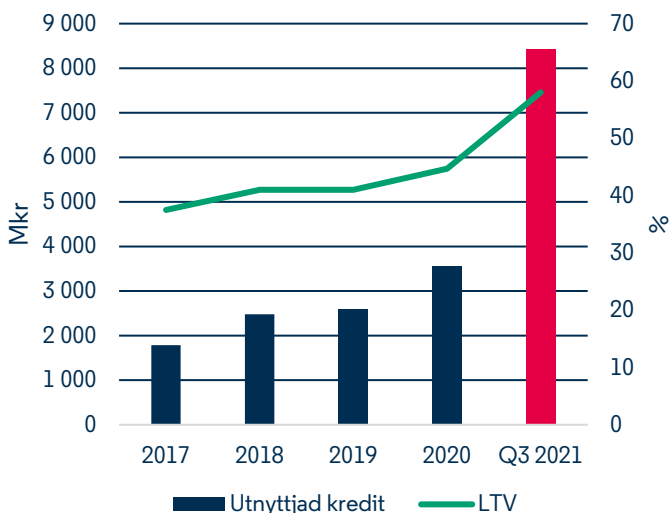
Ränte- och kreditbindning 30 september 2021

Räntebindning

Kapitalbindning

Ränteswappar

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	4 750	1,43	56	2 585	2 975	35	154	-
1-2 år	240	2,65	3	3 125	2 490	30	0	-
2-3 år	642	0,79	8	1 000	1 000	12	471	-
3-4 år	700	2,00	8	708	708	8	468	-
4-5 år	815	0,81	10	265	265	3	550	-
> 5 år	1 281	1,45	15	981	981	12	300	-
Summa	8 419,1	1,40	100	8 664,4	8 419,1	100	1 943	0,98



58 %

belåningsgrad

2,6 ggr

räntetäcknings-
grad

JohnMattson

Framåtblickar

- Integration med Hefab och Efib
- Förvalta, förädla och utveckla de nyförvärvade fastigheterna inklusive pågående projekt
- Färdigställa basuppgraderingar på Lidingö samt fortsatta totaluppgraderingar
- Bas- och totaluppgraderingar i Rotebro, Sollentuna – start 2022
- Utveckling av bostäder, arbetsplatser i Slakthusområdet – detaljplan 2024
- Fortsatt tillväxt med fokus på projekt och bygggrätter
- Klimatmål enligt Science Based Targets
Fokus på minskad energiförbrukning och ökad trygghet



JohnMattson

Affärsidé

13

Att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen

**Finansiell
riskbegränsning**

50 %

i belåningsgrad

1,5 ggr

i räntetäckningsgrad

Strategier

Förvalta effektivt

Förädling genom
uppgradering

Förtätning

Förvärv med
utvecklingspotential

Finansiella mål

+10 %

årlig tillväxt i
substansvärde/aktie

+10 %

årlig tillväxt i
förvaltningsresultat/aktie

Utdelningspolicy

50 %

av förvaltnings-
resultatet per år.

Bolaget kommer att
prioritera värdeskapande
investeringar framför
utdelningar de
närmaste åren.

Goda livsmiljöer över generationer

Frågor

JohnMattson