

A photograph of a modern, multi-story residential building with a central courtyard. The building features a mix of brick and concrete, with numerous balconies and large windows. The courtyard is paved with light-colored stone tiles and includes a small green lawn area with several young trees. A white car is parked on the left side of the courtyard, and a white van is parked on the right. The sky is clear and blue.

Q3 2023

JohnMattson

Presentation Q3

9 november 2023



Per Nilsson
vd



Eva Wiklund
t.f. cfo

Måluppfyllnad

Q3 2023 jämfört Q3 2022

2



**-16 % tillväxt
förvaltningsresultat**



**-28 % tillväxt
substansvärde**

Väsentliga händelser Q3 2023

- Ebba Pilo Karth utsågs till ny cfo med tillträde senast den 1 april 2024

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Beslut om en nyemission av aktier om cirka 1 250 miljoner kronor med företrädesrätt för befintliga aktieägare
- Revidering av finansiellt mål ”genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie över en konjunkturcykel” från minst tio till minst sju procent
- Försäljning av en bostadsfastighet i Högdalen i Stockholm samt av en kontorsfastighet i centrala Stockholm med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 363 miljoner kronor
- Samtliga bankkrediter med förfall fram till december 2024 har förlängts.

Fastighetsbestånd

4 st

förvaltnings-
områden

82 %

av uthyrbar area
är bostäder

4 294 st

lägenheter

344 tkvm

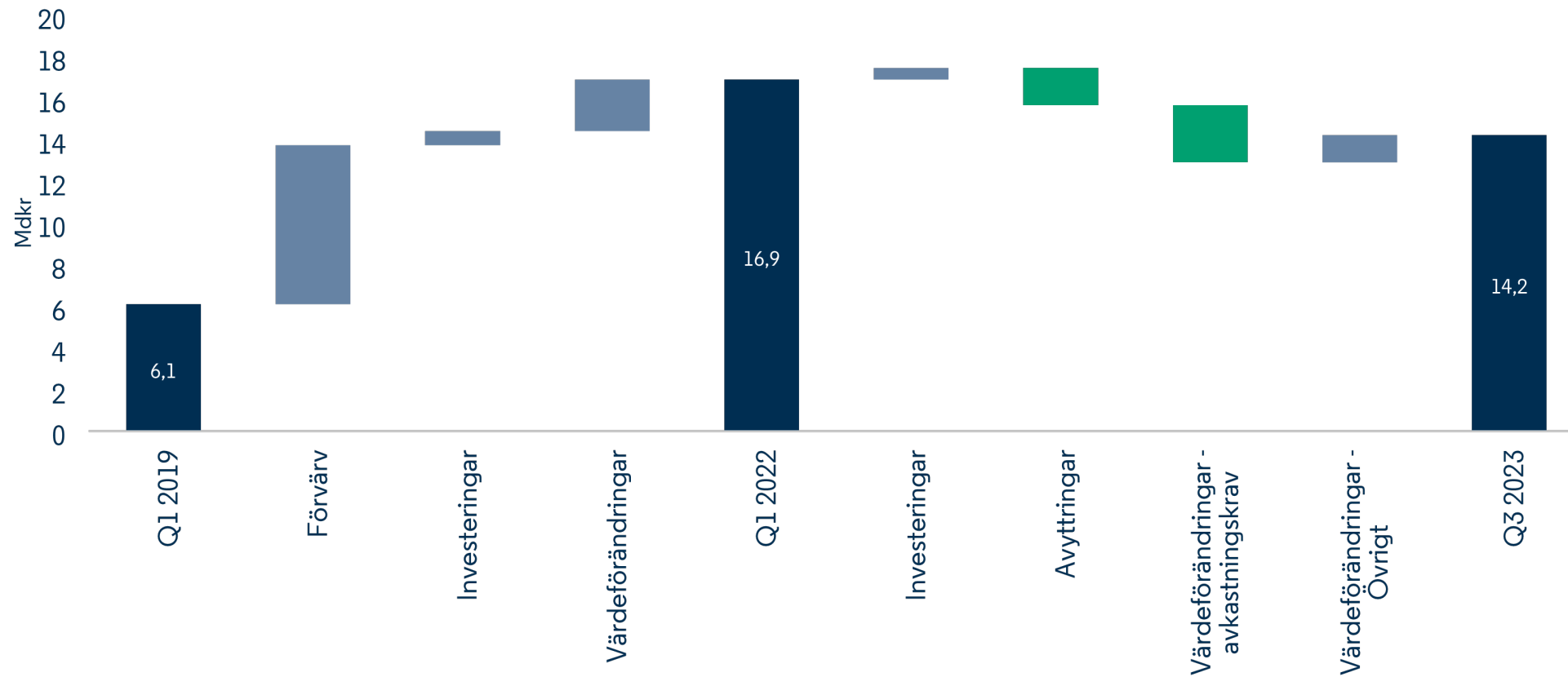
uthyrbar area



Utveckling av fastighetsvärde

5

Utveckling av fastighetsvärde sedan börsnoteringen



Handlingskraftigt och proaktivt agerande 6

Åtgärder

1

- Genomfört effektivitets- och kostnadsbesparingsprogram
 - Omorganisation
 - Översyn av bolagets samtliga kostnader



Resultat

- Rörelseresultatförbättring med ca 60 Mkr
- En organisation med ökat fokus på förvaltningsaffären
- Ökad kund- och medarbetarnöjdhet

2

- Avyttrat fastigheter för ca 2,2 Mdkr sedan juni 2022
- Inga nya projektstarter



- Räntebärande skuld har amorterats med ca 1,7 Mdkr sedan juni 2022

3

- Refinansierat lån
- Aktivt arbete med räntesäkringar



- Andelen lån med längre räntebindningstid än ett år har ökat med 30 procentenheter
 - 44 procent (Q1 22) till 74 procent (Q3 23)
- Ökad genomsnittlig kredit- och räntebindningstid

Företrädesemissionen i korthet

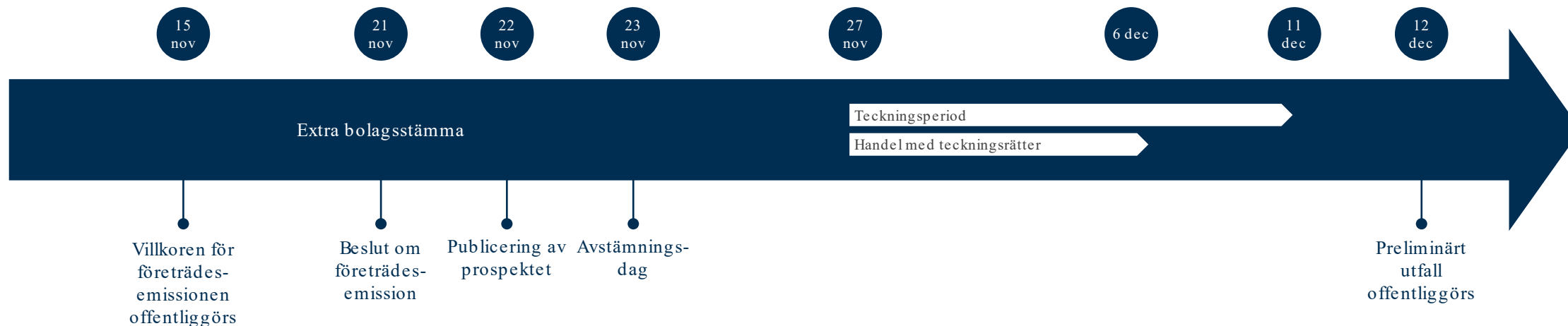
7

Fullt garanterad företrädesemission om ca 1 250 Mkr

- Förutsätter godkännande av en extra bolagsstämma den 21 november 2023

Syfte

- Uppnå en rimligare nettobelåningsgrad i förhållande till rådande makroekonomiska förutsättningar genom amortering av räntebärande skuld om ca 1 100 Mkr; och
- Finansiera värdeskapande investeringar om ca 150 Mkr för:
 - Lägenhetsuppgraderingar
 - Energikostnadsbesparande investeringar



Vår tillväxtfokus framåt

8

Förvaltning

- Fortsatt fokus på kostnadsoptimering
- Energoptimeringar ett viktigt område



Minska inköpt energi
med ca 45 procent

Förädling

- Återstarta lägenhetsuppgraderingar
- I nuvarande bestånd har bolaget identifierat uppgraderingsmöjligheter om totalt 1 500 lägenheter



Uppgradera ca 200 lgh per år

Förtätning

- Förtätningsprojekt bedöms kunna påbörjas tidigast under 2026
- Initialt små volymer, därefter successivt skala upp



Starta produktion av
ca 250 lgh per år

Förvärv

- Fortsatt utvärdering av fastighetsbeståndets sammansättning för selektiva avyttringar och kompletterande förvärv
- Syfte att öka kvalitén på och den riskjusterade avkastningen från fastighetsbeståndet samt optimera kapitalanvändningen

Koncernens resultaträkning

9

Belopp i Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 Rullande 12 mån jan-sep	okt 22-sep 23	2022 jan-dec
Hysesintäkter	154,5	157,0	464,1	468,9	616,0	620,9
Fastighetskostnader	-32,1	-46,1	-128,3	-155,9	-195,5	-223,1
Driftöverskott	122,5	110,9	335,7	313,0	420,5	397,8
Centrala administrationskostnader	-13,4	-12,8	-37,2	-44,2	-51,8	-58,8
Finansnetto	-64,8	-50,8	-196,1	-128,6	-252,8	-185,2
Förvaltningsresultat	44,2	47,4	102,4	140,3	115,9	153,9
Värdeförändring fastigheter	-368,8	-295,1	-986,7	-14,3	-1 197,5	-225,1
Värdeförändring räntederivat	1,8	50,1	10,4	275,1	-0,1	264,6
Resultat före skatt	-322,8	-197,6	-873,9	401,1	-1 081,7	193,4
Aktuell skatt	-5,9	-2,8	-7,1	-9,3	2,0	-0,2
Uppskjuten skatt	-9,5	44,4	78,2	-80,8	88,5	-70,5
Periodens resultat	-338,2	-156,0	-802,8	311,0	-991,2	122,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,7	2,0	1,6	2,2	1,5	1,9
Överskottsgrad under perioden, %	79,2	70,7	72,3	66,7	68,3	64,1
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,2	2,2	3,2	2,2	3,2	2,5

95,8 %
ekonomisk
uthyrningsgrad

79,2 %
överskottsgrad

JohnMattson

Förändring fastighetsvärde

10

Belopp i Mkr	2023		2022		2022	
	% av ingående fastighetsvärde	jan-sep	% av ingående fastighetsvärde	jan-sep	% av ingående fastighetsvärde	jan-dec
Ingående fastighetsvärde		15 695,5		15 894,5		15 894,5
+Förvärv		0,0		643,2		643,2
+Investeringar i nybyggnation	1 %	155,0	1 %	178,9	2 %	276,0
+Investeringar i uppgraderingar	1 %	103,1	0 %	31,3	0 %	27,8
+Övriga investeringar	0 %	28,8	0 %	40,4	0 %	54,1
-Avyttringar	5 %	790,6	6 %	989,0	6 %	989,0
Orealiserade värdeförändringar		-970,3		-0,3		-211,1
varav Driftnettoförändring	5 %	720,0	1 %	197,2	2 %	266,6
varav Pågående projekt/byggrätter	1 %	201,2	1 %	191,3	2 %	260,3
varav Avkastningskrav	-12 %	-1 891,5	-3 %	-415,5	-5 %	-778,8
varav Förvärvade/avyttrade fastigheter			0 %	26,8	0 %	26,8
Utgående fastighetsvärde		14 221,4		15 799,1		15 695,5

5 %

Positiv värdeförändring från driftnettoförändring

12 %

Negativ värdeförändring från förändrade avkastningskrav

JohnMattson

Koncernens balansräkning

11

Belopp i Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14 221,4	15 799,1	15 695,5
Derivatinstrument	249,8	249,9	239,4
Övriga tillgångar	462,1	536,9	433,2
Likvida medel	32,0	109,5	47,6
SUMMA TILLGÅNGAR	14 965,3	16 695,4	16 415,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 735,4	5 721,9	5 536,1
Innehav utan bestämmande inflytande	80,4	107,6	105,3
Summa eget kapital	4 815,8	5 829,5	5 641,5
Räntebärande skulder	8 361,7	9 002,2	8 923,8
Uppskjutna skatteskulder	1 219,8	1 308,1	1 298,0
Övriga skulder	568,0	555,6	552,5
Summa skulder	10 149,5	10 865,9	10 774,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 965,3	16 695,4	16 415,8
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	8 329,7	8 892,6	8 876,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,6 ⁽¹⁾	56,3	56,6
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	150,55	178,91	174,02

8,3

Räntebärande
nettoskuld, Mkr

150,55

Långsiktigt
substansvärde
kr/aktie

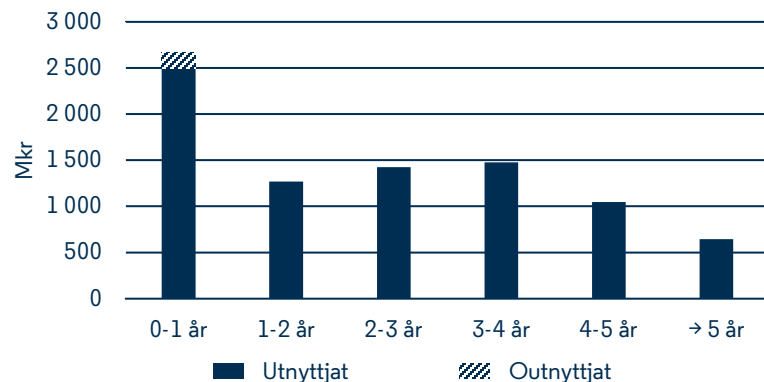
JohnMattson

Not: (1) Med beaktande av Företrädesemissionen, allt annat lika, skulle nettobelåningsgraden uppgått till 49,8 procent den 30 september 2023.

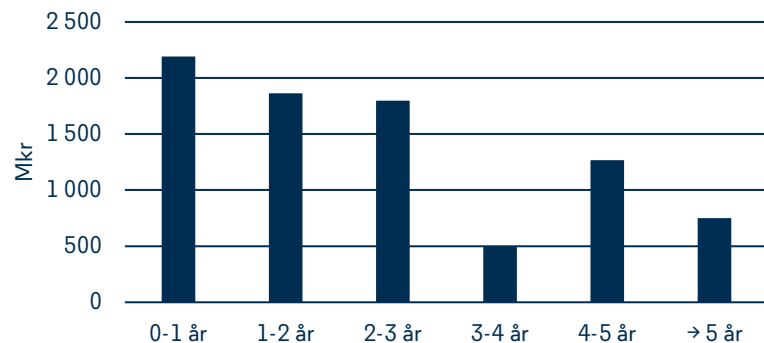
Finansiering

12

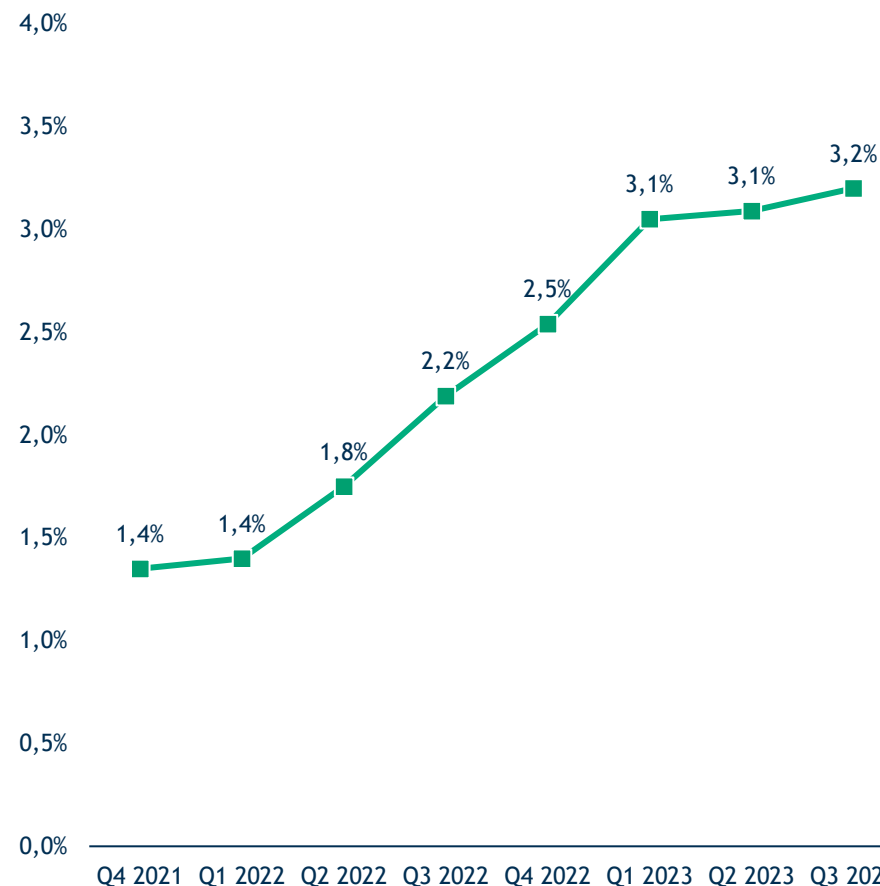
Kapitalbindning⁽¹⁾



Räntebindning



Genomsnittlig ränta vid kvartalets utgång



2,5 år

genomsnittlig
kreditbindningstid

2,6 år

genomsnittlig
räntebindningstid

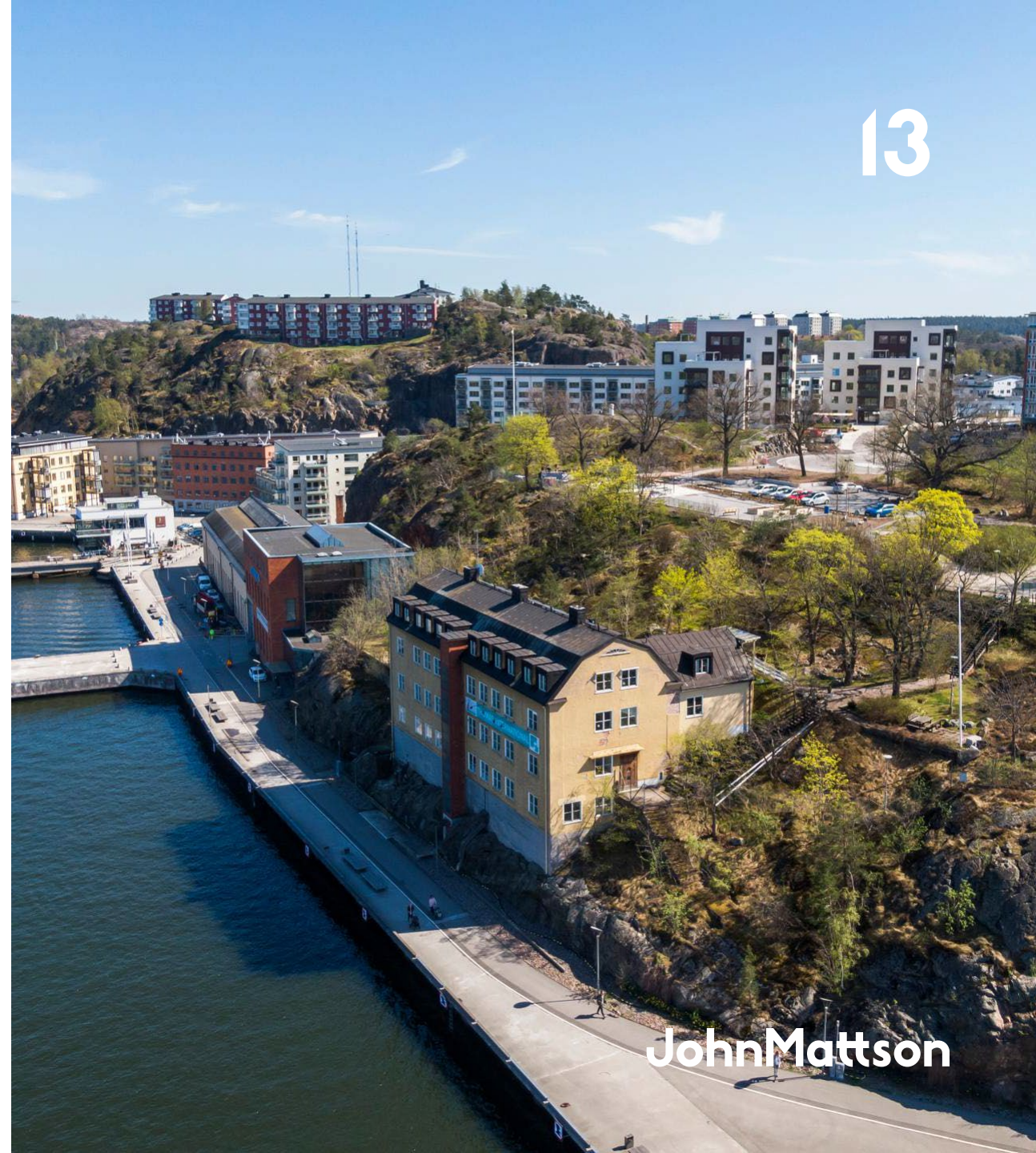
Not: (1) Den genomförda refinansieringen efter periodens utgång har resulterat i en ökad genomsnittlig kapitalbindningstid jämfört med Q3 2023.

JohnMattson

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	30 sep 2023
Hyresvärde	622,8
Vakanser och rabatter	-26,1
Hyresintäkter	596,7
Driftkostnader	-111,0
Underhållskostnader	-17,6
Fastighetsskatt	-13,7
Fastighetsadministration	-21,9
Driftöverskott	432,6
Central administration	-48,2
Finansnetto	-263,1
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-1,9
Förvaltningsresultat	119,5

13



JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Frågor

JohnMattson