Q4 2023

JohnMattson

Presentation Q4

16 februari 2024

Per Nilsson
vd

Eva Wiklund
t.f. cfo

JohnMattson

Ett handlingskraftigt och proaktivt år

Åtgärder	Resultat

1
• Genomfört effektivitets- och kostnadsbesparingsprogram
  • Omorganisation
  • Översyn av bolagets samtliga kostnader
  • Uthyrning av vakanser
	• Rörelseresultatförbättring med ca 60 Mkr
	• En rekordhög överskottsgrad om 72 procent
	• Ökad kund- och medarbetarnöjdhet

2 • Avyttrat fastigheter för ca 1,2 Mdkr 2023, totalt ca 2,2 Mdkr sedan juni 2022 • Företrädesemission om ca 1,25 Mdkr • Inga nya projektstarter	• Räntebärande skuld har amorterats med 1,7 Mdkr under 2023, totalt ca 2,5 Mdkr sedan juni 2022 (ytterligare amortering om 0,3 Mdkr planerad) • Belåningsgraden uppgår nu till 49,8 procent
3 • Refinansierat lån med förfall fram till december 2024 • Aktivt arbete med räntesäkringar	• Andelen lån med längre räntebindningstid än ett år uppgår till ca 80 procent • Ökat genomsnittlig kredit- och räntebindningstid till 3,0 år respektive 2,9 år

Måluppfyllnad Q4 2023 jämfört Q4 2022

Tillväxt förvaltningsresultat

-13 procent totalt

-18 procent per aktie

- 10 procent tillväxt in driftnettot för perioden, 20 procent i jämförbart bestånd
- 14 procent tillväxt i rörelseresultat för perioden, 27 procent i jämförbart bestånd

Tillväxt substansvärde

0 procent totalt

-50 procent per aktie

- Värdeförändring om -2,5 procent för kvartalet
- Genomsnittlig justering av avkastningskraven om +20 punkter för kvartalet
- Total justering av avkastningskravet med +50 punkter under 2023

Hållbarhetsmål

1 Levande och tryggt lokalsamhälle	11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	Trygga områden – högre än branschsnittet	80,6 % (80,5 %)
		Attraktiva områden – högre än branschsnittet	85,0 % (85,9 %)
2 Ansvarsfull material- och avfallshantering	12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	Minska växthusgaseffekt Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent 2030	2,8 %(5,5 %/år)
3 Energieffektiva och fossilfria lösningar	13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA 15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	Minska växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation – i linje med eller mer än genomsnittet för branschen	I linje med branschen
4 Hälsosam och inspirerande arbetsplats	5 JÄMSTÄLLDHET 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT 10 MINSKAD OJÄMLIKHET	Engagerade medarbetare/effektiv organisation – över genomsnittet för jämförbara bolag	7,9 (7,8)
		Inkluderande kultur, kompetensbaserad rekryterings-process fri från diskriminerande föreställningar.	
		Andelen kvinnor eller män – ej över 2/3	Under 2/3
		Sjukfrånvaron högst tre procent	1,9 %(3 %)
		Noll olyckor	0 (0 %)

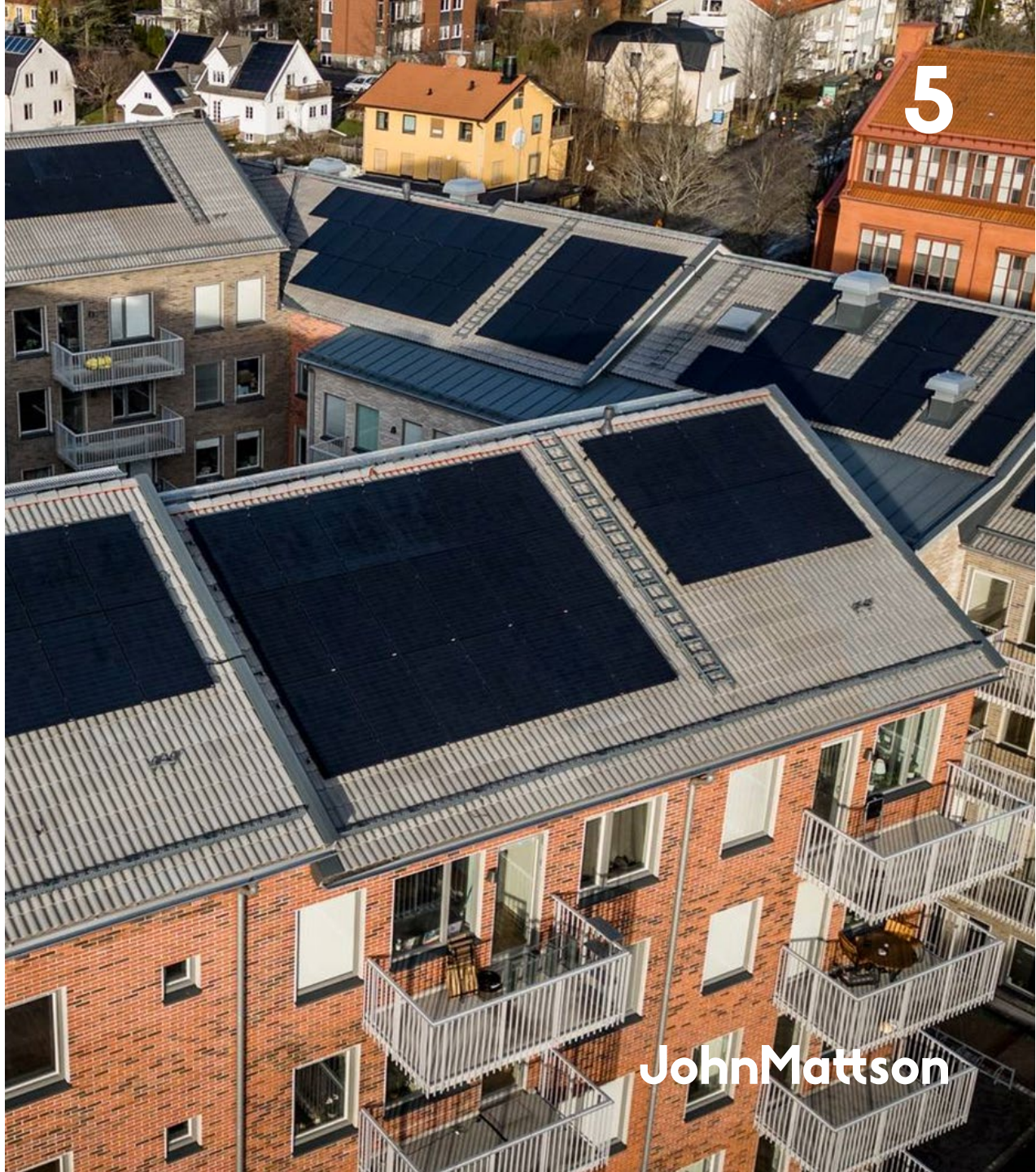
MÅL UPPFYLLT · MÅL DELVIS UPPFYLLT · MÅL EJ UPPFYLLT

Väsentliga händelser Q4 2023

- Nyemission av aktier om cirka 1,25 miljarder kronor med företrädesrätt för befintliga aktieägare.
- Revidering av målet avseende genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie vilket ska uppgå till minst sju procent över en konjunkturcykel.
- Avyttring av en bostadsfastighet i Högdalen samt en kontorsfastighet i centrala Stockholm med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 363 miljoner kronor.
- Samtliga bankkrediter med förfall fram till december 2024 förlängdes ett till sju år.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.



Fastighetsbestånd

4 st
förvaltnings-
områden

82 %
av uthyrbar area
är bostäder

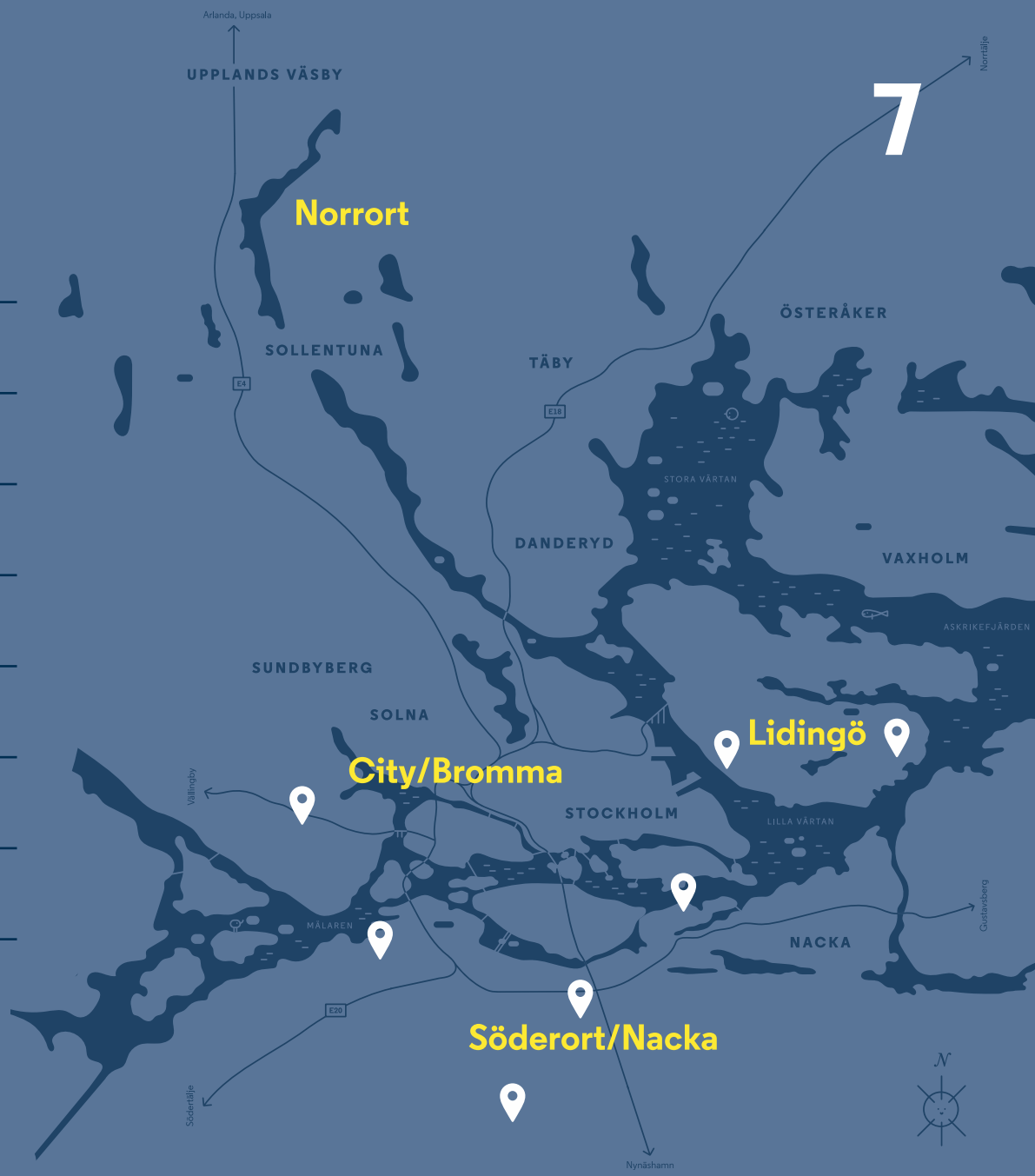
4 270 st
lägenheter

343 tkvm
uthyrbar area

Utvecklingsprojekt

Projekt	Område	Antal lägenheter[1)]	Status	Bedömd detaljplan[2)]
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	129	Produktion pågår	
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	80	Detaljplan laga kraft	
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	20	Detaljplan laga kraft	
Juno, Käppala	Lidingö	50	Detaljplan laga kraft	
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår	2025
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	90	Detaljplan pågår	2026
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	210	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj		789		

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.



Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	2023 okt–dec	2022 okt–dec	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hyresintäkter	146,3	151,9	610,4	620,9
Fastighetskostnader	-44,8	-67,1	-173,1	-223,1
Driftöverskott	**101,5**	**84,8**	**437,3**	**397,8**
Centrala administrationskostnader	-13,8	-14,6	-51,0	-58,8
Finansnetto	-57,0	-56,6	-253,1	-185,2
Förvaltningsresultat	**30,7**	**13,5**	**133,2**	**153,9**
Värdeförändring fastigheter	-370,7	-210,8	-1 357,4	-225,1
Värdeförändring räntederivat	-180,8	-10,5	-170,4	264,6
Resultat före skatt	**-520,8**	**-207,7**	**-1 394,6**	**193,4**
Aktuell skatt	7,2	9,1	0,1	-0,2
Uppskjuten skatt	61,0	10,3	139,2	-70,5
Periodens resultat	**-452,6**	**-188,3**	**-1 255,3**	**122,7**
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6	1,3	1,6	1,9
Överskottsgrad under perioden, %	69,4	55,8	71,6	64,1
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,4	2,5	3,4	2,5

96,1 %
ekonomisk uthyrningsgrad

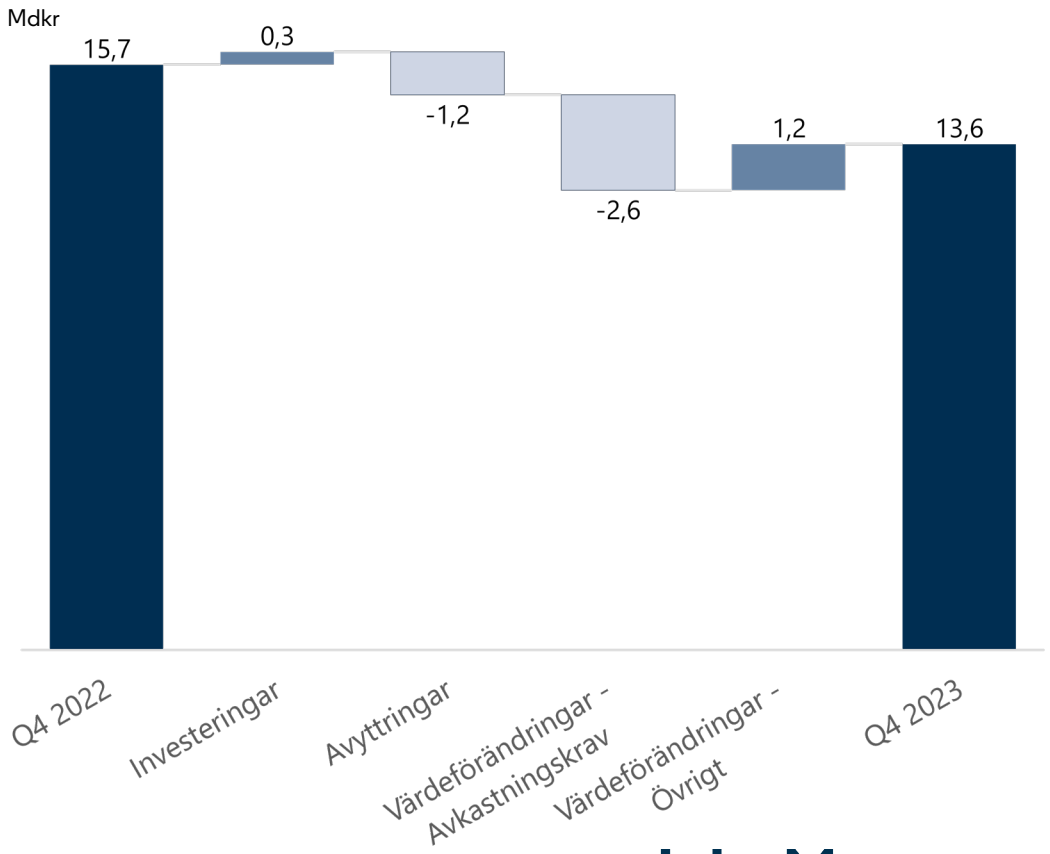
71,6 %
överskottsgrad

JohnMattson

Förändring fastighetsvärde

Belopp i Mkr	2023 % av ingående fastighetsvärde	2023 jan-dec	2022 % av ingående fastighetsvärde	2022 jan-dec
Ingående fastighetsvärde		**15 695,5**		**15 894,5**
+Förvärv		0,0		643,2
+Investeringar i nybyggnation	1 %	169,0	2 %	276,0
+Investeringar i uppgraderingar	1 %	131,2	0 %	27,8
+Övriga investeringar	0 %	48,6	0 %	54,1
-Avyttringar	-7 %	1 153,8	6 %	-989,0
Orealiserade värdeförändringar		-1 322,8		-211,2
varav Driftnettoförändring	7 %	1 049,9	2 %	266,6
varav Pågående projekt/byggrätter	1 %	185,6	2 %	260,3
varav Avkastningskrav	-16 %	-2 558,2	-5 %	-778,8
varav Förvärvade/avyttrade fastigheter			0 %	40,7
Utgående fastighetsvärde		**13 567,6**		**15 695,4**

Utveckling av fastighetsvärde



JohnMattson

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	13 567,6	15 695,5
Derivatinstrument	69,0	239,4
Övriga tillgångar	492,2	433,2
Likvida medel	433,6	47,6
SUMMA TILLGÅNGAR	**14 562,4**	**16 415,8**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 515,6	5 536,1
Innehav utan bestämmande inflytande	80,4	105,3
Summa eget kapital	**5 596,2**	**5 641,5**
Räntebärande skulder	7 192,7	8 923,8
Uppskjutna skatteskulder	1 154,2	1 298,0
Övriga skulder	619,3	552,5
Summa skulder	**8 966,2**	**10 774,3**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**14 562,4**	**16 415,8**
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 759,1	8 876,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49,8	56,6
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	87,09	174,02

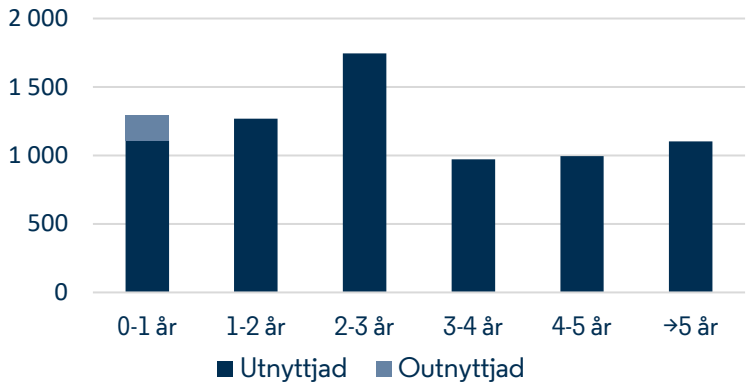
7,2
Räntebärande nettoskuld, Mdkr

87,09
Långsiktigt substansvärde kr/aktie

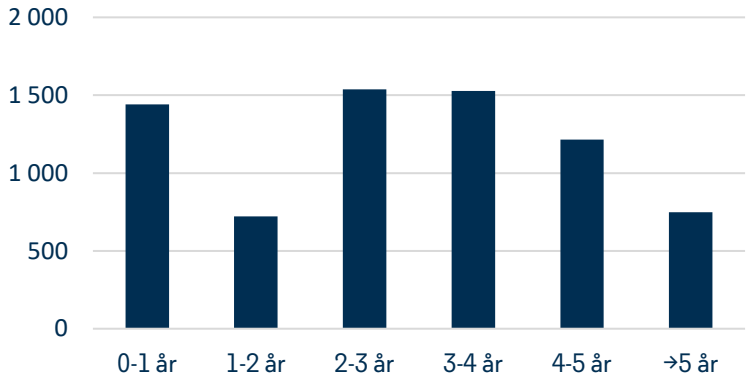
JohnMattson

Finansiering

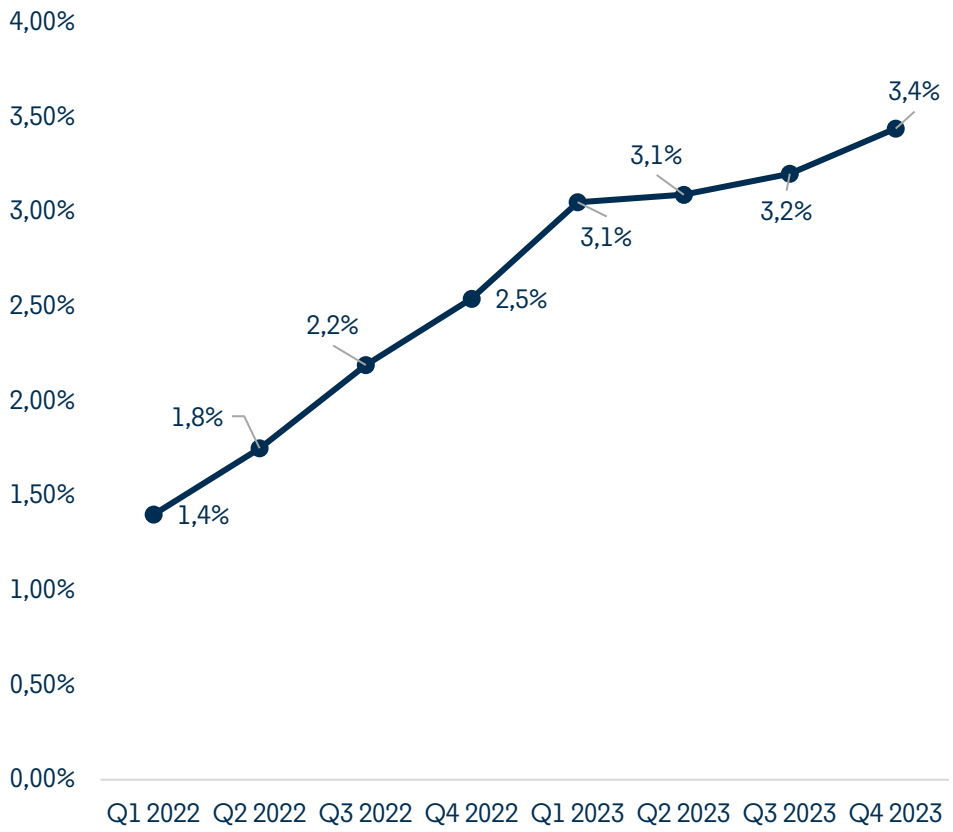
Kapitalbindning



Räntebindning



Genomsnittlig ränta vid kvartalets utgång



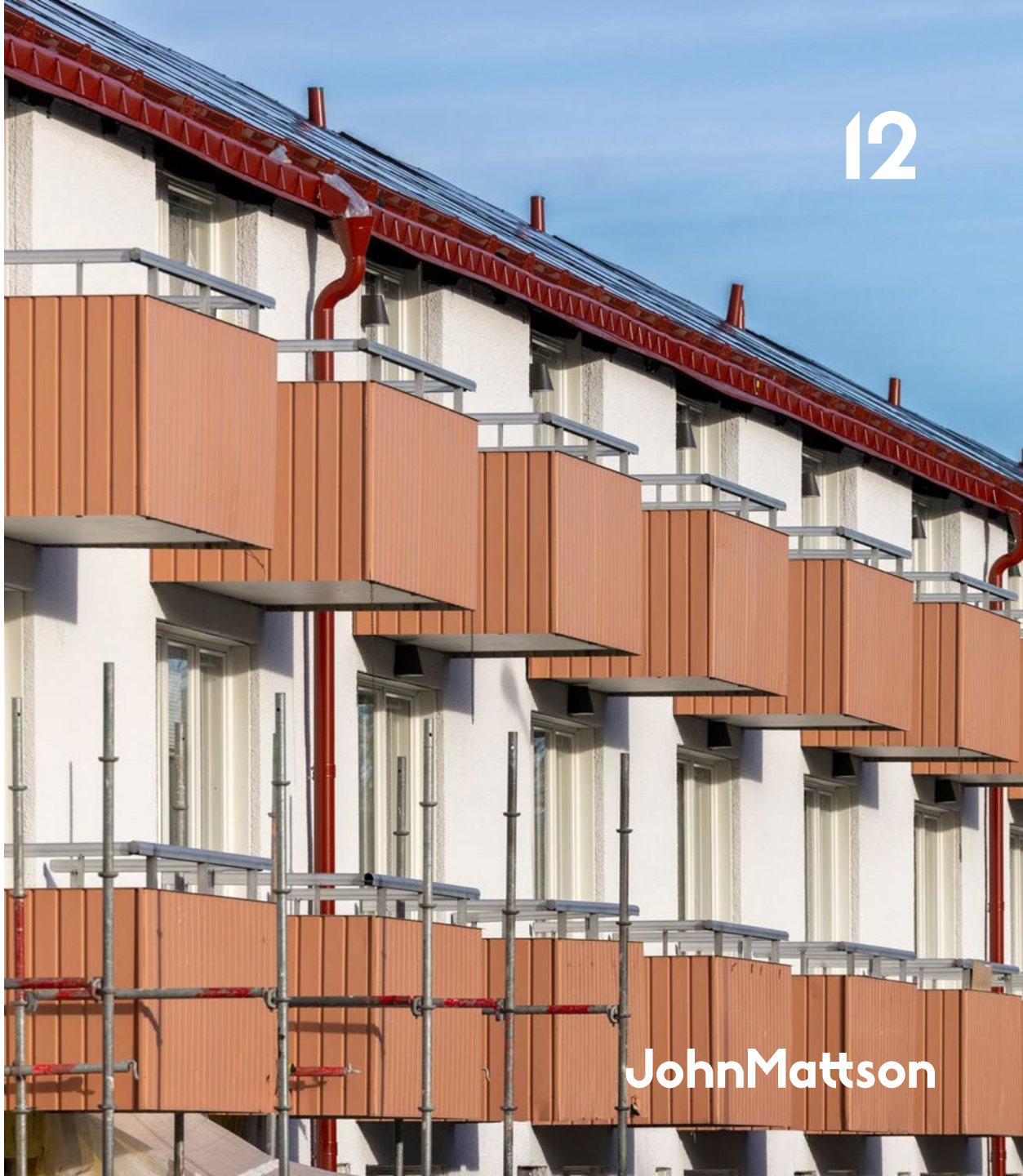
3,0 år
genomsnittlig kreditbindningstid

2,9 år
genomsnittlig räntebindningstid

JohnMattson

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	31 dec 2023
Hyresvärde	622,4
Vakanser och rabatter	-22,3
Hyresintäkter	**600,1**
Driftkostnader	-108,8
Underhållskostnader	-13,7
Fastighetsskatt	-13,1
Fastighetsadministration	-20,2
Driftöverskott	**444,3**
Central administration	-48,2
Finansnetto	-253,1
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	0,6
Förvaltningsresultat	**143,6**



Framåtblickar

- Positiva framtidsutsikter
  - Sjunkande inflation
  - Attraktiva områden
  - Årliga hyresförhandlingen

- Tillväxtfokus framåt
  - Förvaltning
  - Förädling
  - Förtätning
  - Förvärv

Goda livsmiljöer över generationer

Frågor

JohnMattson