

Q2 2024

JohnMattson

Presentation Q2

12 juli 2024



Per Nilsson
vd



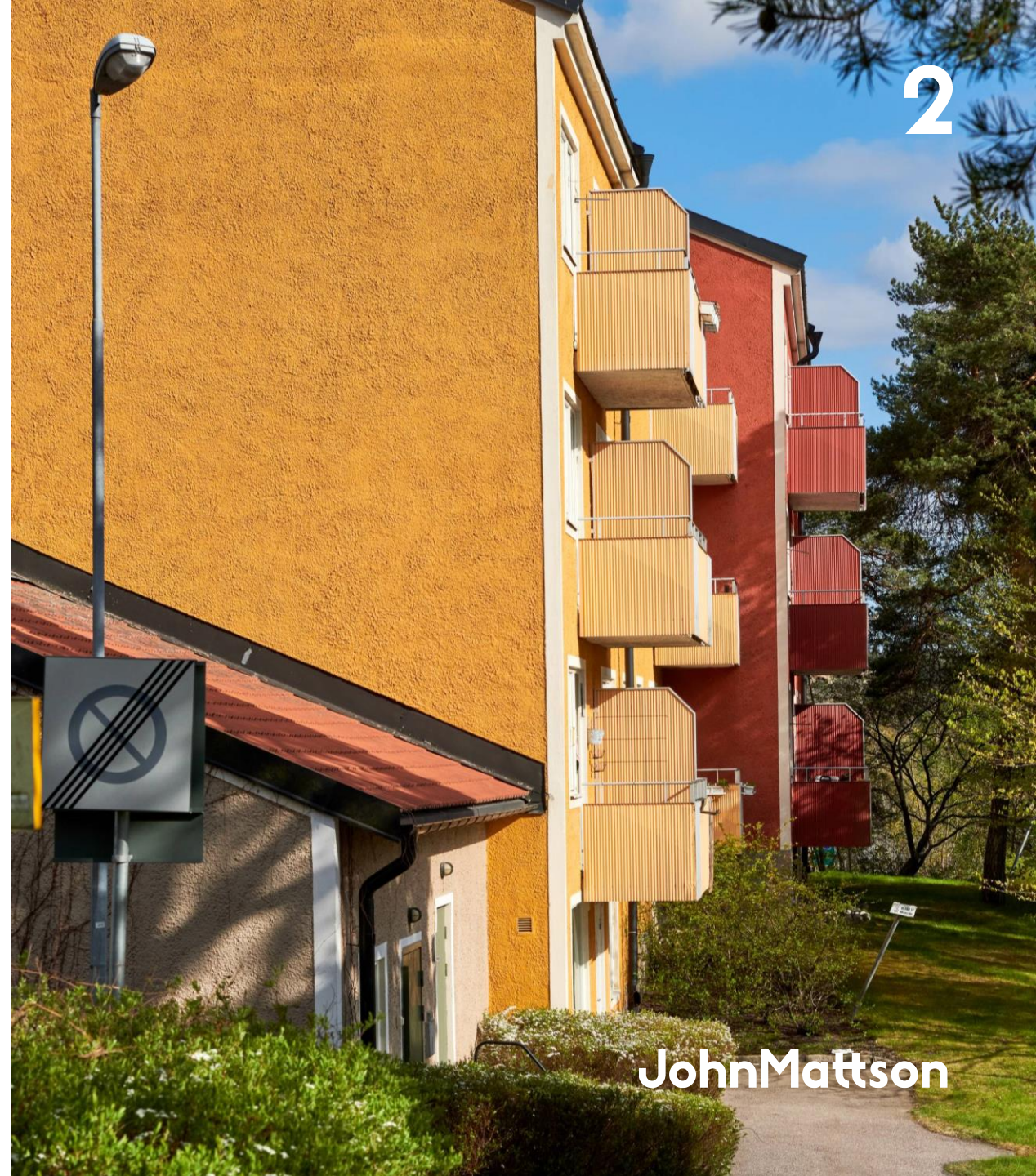
Ebba Pilo Karth
cfo

Summering Q2 2024

- Fortsatt tillväxt i förvaltningsresultatet
 - +50,8 procent jämfört med samma period föregående år
- Åter positiv värdeförändring på fastigheter
 - +1,1 procent för kvartalet
- Försäljning av bostadsfastigheten Fulufjället 1 i Alvik till ett underliggande fastighetsvärde om 93 mkr före avdrag för latent skatt.
- Planavtal signerat för vårt projekt Ekporten på Lidingö

Händelser efter periodens utgång

- Partnerskap med energibolaget Stockholm Exergi

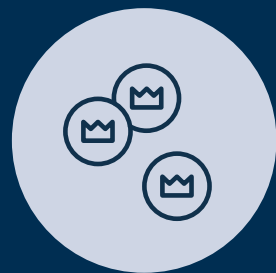


Partnerskap med Stockholm Exergi om hållbart energisystem i Stockholm 3



Hållbarhet

- Investering för att bidra till att ställa om Stockholm Exergis produktion av fjärrvärme till nettonollutsläpp
 - Initialt fasa ut fossila bränslen
 - I slutändan genom koldioxidinfångning
- Reducerar John Mattsons klimatutsläpp för fjärrvärme från Stockholm Exergi med 10 procentenheter per år
 - Mål om nettonollutsläpp till 2033



Finansiellt

- Initial investering om 57 mkr
 - Avser en tredjedel av fastigheterna
 - Sänker kostnaden för uppvärmning med 6 mkr per år
 - Överskottsgrad +0,9 procentenheter totalt
- Option att investera totalt ca 120 mkr under 5 år

Fastighetsbestånd

4 st

förvaltnings-
områden

82 %

av uthyrbar area
är bostäder

4 324 st

lägenheter

345 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	40	Detaljplan laga kraft	
Juno, Käppala	Lidingö	50	Detaljplan laga kraft	
Pincetten, Örsberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår	2026
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	90	Detaljplan pågår	2026
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	210	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj		680		

- 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.





Måluppfyllnad

Q2 2024 jämfört Q2 2023

7



Tillväxt förvaltningsresultat

50,8 procent totalt

-24,6 procent per aktie

- Driftöverskottet ökar med 5,3 procent
 - Samtliga bostäder färdigförhandlade
 - Positiv nettouthyrning kommersiellt om ca 7 mkr
 - Lägre kostnader från energioptimering
- Finansnettot minskar med 15 procent



Tillväxt substansvärde

11,8 procent totalt

-44,1 procent per aktie

- Avkastningskraven för våra fastigheter har stabiliserats
- Värdeutveckling om +1,1 procent för kvartalet
- Långsiktig substansvärde ökar med tre procent för kvartalet

Koncernens resultaträkning

8

Belopp i Mkr	2024	2023	2024	2023	Rullande 12 mån	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	juli 2023 - juni 2024	jan-dec
Hysesintäkter	161,3	155,7	318,8	309,5	619,7	610,4
Fastighetskostnader	-38,4	-43,4	-94,3	-96,1	-171,2	-173,1
Driftöverskott	123,0	112,3	224,6	213,4	448,5	437,3
Centrala administrationskostnader	-13,7	-13,2	-25,5	-23,8	-52,7	-51,0
Finansnetto	-54,2	-70,2	-111,3	-131,3	-233,2	-253,2
Förvaltningsresultat	55,1	28,9	87,8	58,3	162,6	133,1
Värdeförändring fastigheter	145,5	-63,0	72,5	-617,9	-667,0	-1 357,4
Värdeförändring räntederivat	23,0	47,7	67,6	8,6	-111,4	-170,4
Resultat före skatt	223,6	13,6	227,9	-551,0	-615,8	-1 394,7
Aktuell skatt	-10,6	-1,2	-10,8	-1,2	-9,5	0,1
Uppskjuten skatt	2,6	15,4	4,1	87,7	55,6	139,2
Periodens resultat	215,6	27,8	221,2	-464,5	-569,7	-1 255,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,1	1,5	1,8	1,5	1,7	1,6
Överskottsgrad under perioden, %	76,2	72,1	70,4	68,9	72,4	71,6
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,2	3,1	3,2	3,1	3,2	3,4

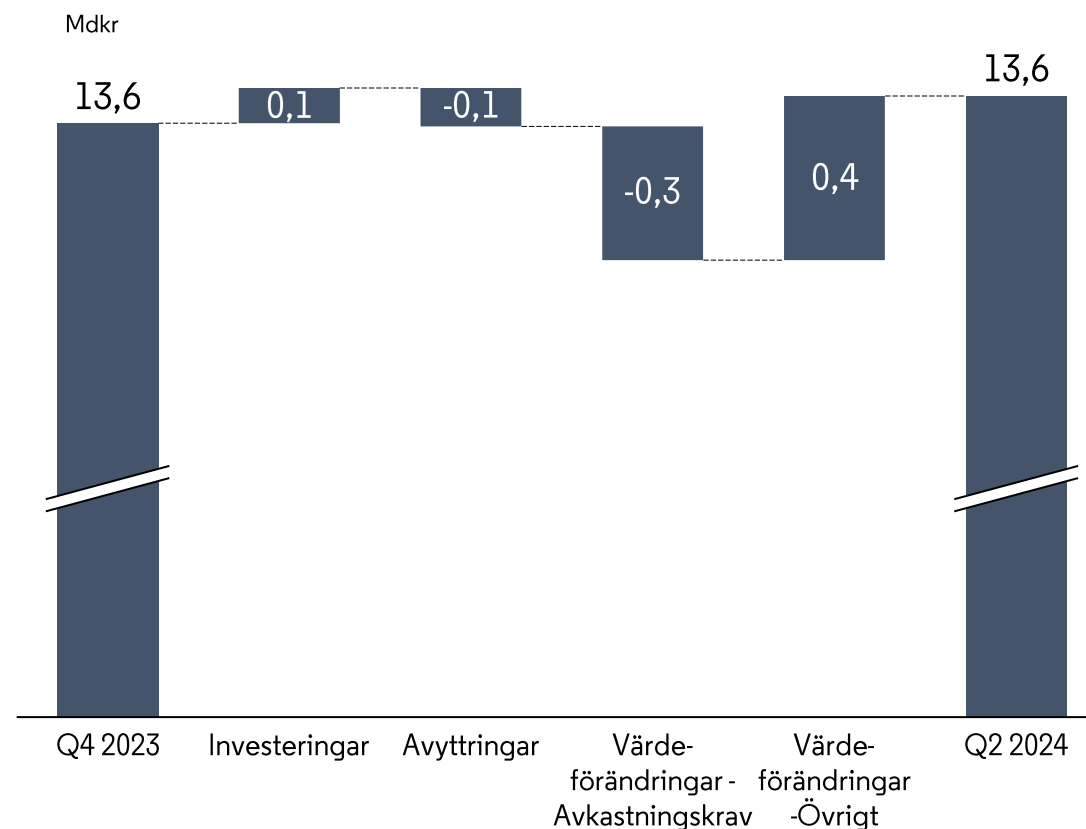
97,1 %
ekonomisk
uthyrningsgrad

70,4 %
överskottsgrad
Q2

Förändring fastighetsvärde

9

Belopp i Mkr	2024		2023		2023	
	% av ingående fastighetsvärde	jan-jun	% av ingående fastighetsvärde	jan-jun	% av ingående fastighetsvärde	jan - dec
Ingående fastighetsvärde		13 567,60		15 695,50		15 695,50
+Förvärv		0		0		0
+Investeringar i nybyggnation	0 %	33,7	1 %	88,3	1 %	169
+Investeringar i uppgraderingar	0 %	15,3	1 %	87,3	1 %	131,2
+Övriga investeringar	0 %	36,5	0 %	14,5	0 %	48,6
-Avyttringar	-1 %	-93,0	-5 %	-790,6	-7 %	-1 153,80
Orealiserade värdeförändringar	1 %	73,9	-4 %	-599,5	-8 %	-1 322,80
varav Driftnettoförändring	3 %	424,2	5 %	829,7	7 %	1 049,90
varav Pågående projekt/byggrätter	0 %	-25,6	1 %	161,2	1 %	185,6
varav Avkastningskrav	-2 %	-324,7	-10 %	-1 590,40	-16 %	-2 558,20
varav Förvärvade/avyttrade fastigheter		0,0		0,0		0,0
Utgående fastighetsvärde		13 634,01		14 495,50		13 567,60



Koncernens balansräkning

10

Belopp i Mkr	30-jun-24	30-jun-23	31-dec-23
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 634,0	14 495,50	13 567,60
Derivatinstrument	136,6	248	69,0
Övriga tillgångar	571,4	447,4	492,1
Likvida medel	371,2	154,6	433,7
SUMMA TILLGÅNGAR	14 713,3	15 345,5	14 562,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 735,0	5 075,1	5 515,6
Innehav utan bestämmande inflytande	81,4	78,9	80,5
Summa eget kapital	5 816,4	5 154,0	5 596,2
Räntebärande skulder	7 075,5	8 441,5	7 192,7
Uppskjutna skatteskulder	1 150,1	1 210,3	1 154,2
Övriga skulder	671,3	539,6	619,3
Summa skulder	8 896,9	10 191,4	8 966,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 713,3	15 345,4	14 562,4
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 704,3	8 286,9	6 759,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49,2	57,2	49,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 748,4	6 037,4	6 600,8
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	89,04	159,31	87,09
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	75,8	37,9	75,8

6,7

Räntebärande
nettoskuld, Mkr

89,04

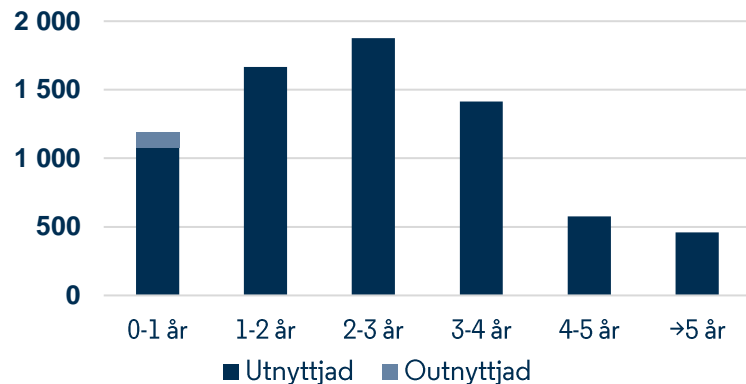
Långsiktigt
substansvärde
kr/aktie

JohnMattson

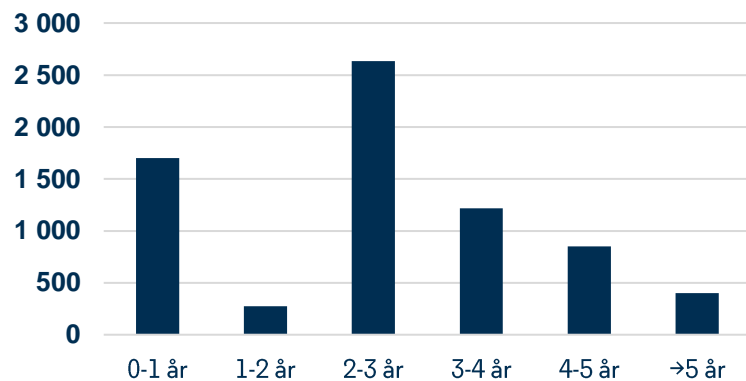
Finansiering



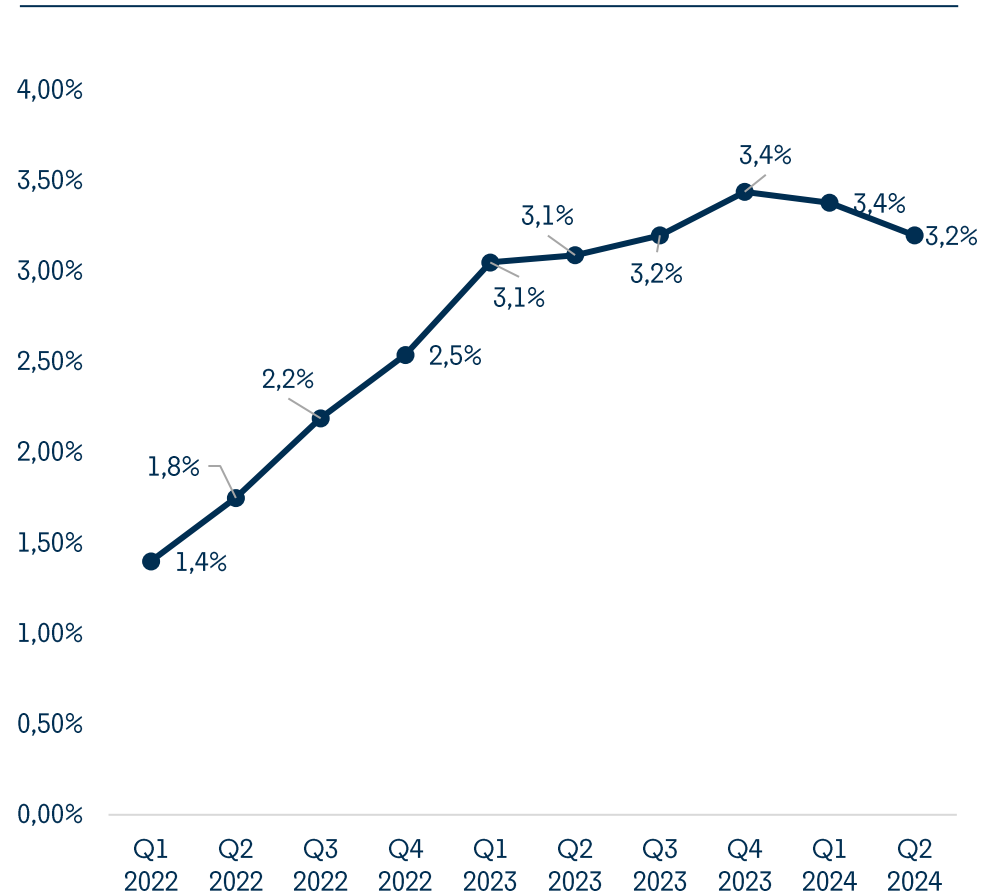
Kapitalbindning



Räntebindning



Genomsnittlig ränta vid kvartalets utgång

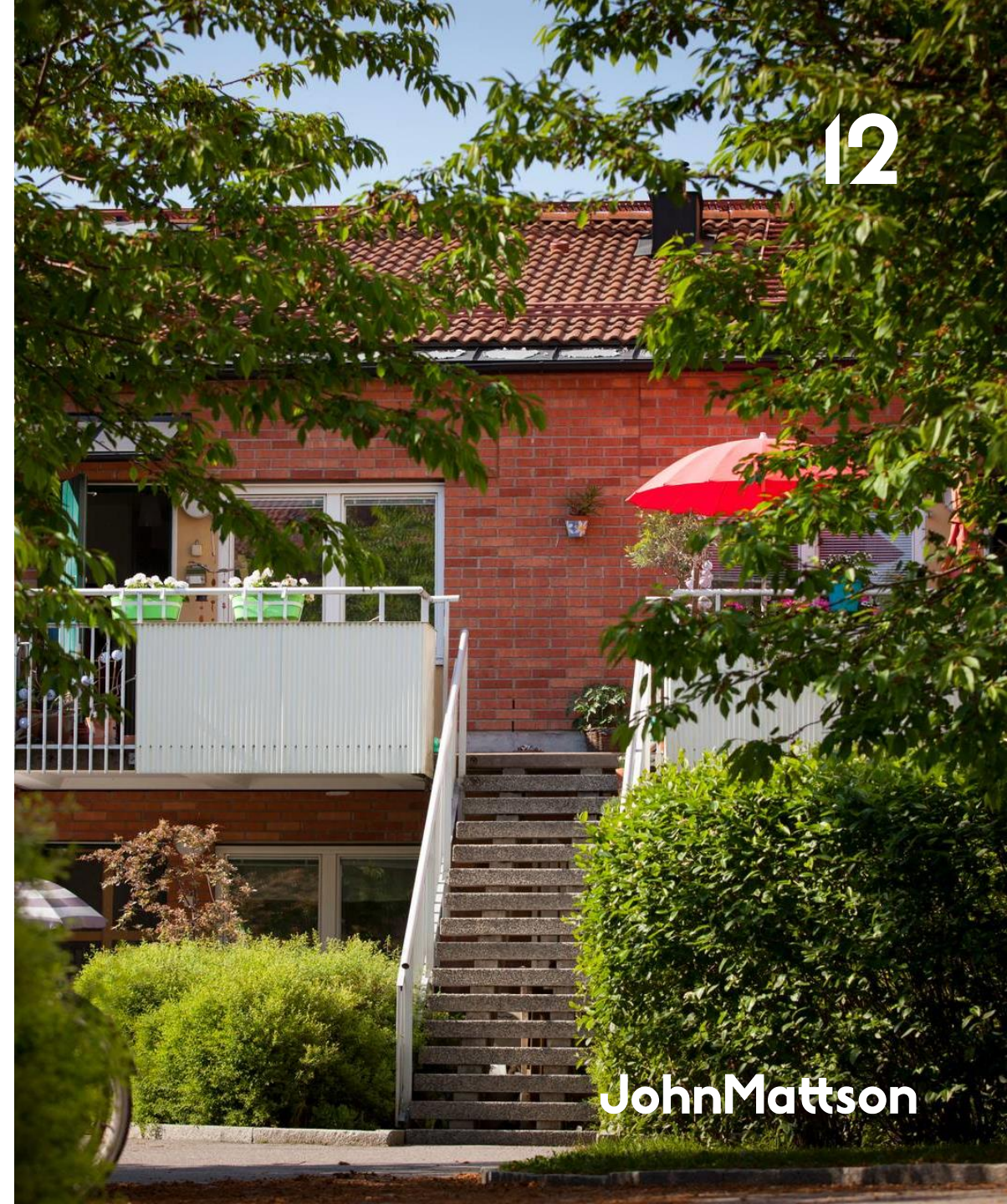


2,7 år
genomsnittlig
kreditbindningstid

2,7 år
genomsnittlig
räntebindningstid

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	30-jun-24
Hyresvärde	660,1
Vakanser och rabatter ¹⁾	-19,0
Hyresintäkter	641,1
Driftkostnader	-132,0
Underhållskostnader	-15,1
Fastighetskatt	-13,5
Fastighetsadministration	-18,5
Driftöverskott	462,0
Central administration	-49,7
Finansnetto	-228,5
Varav tomträttsavgäld	-14,2
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	2,5
Förvaltningsresultat	186,3



12

JohnMattson

Framåtblickar

- Mycket talar för att bostäder i attraktiva lägen åter står starka
 - Hyresutveckling
 - Hyrespotential
 - Ombildningspotential

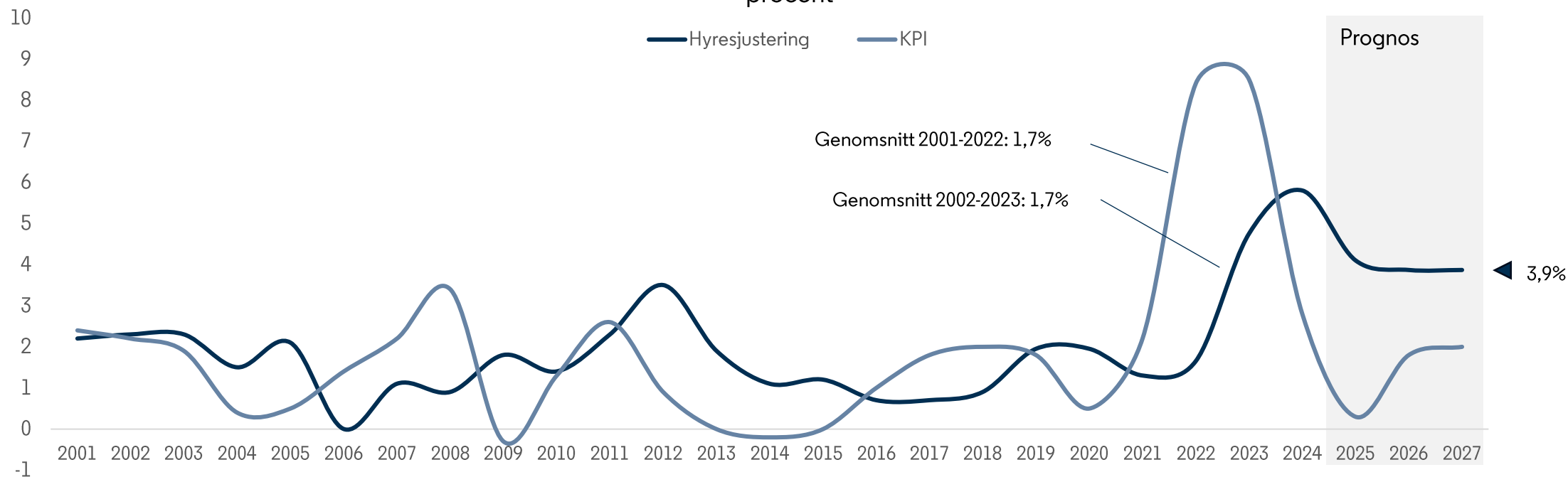


13

Historiskt har bostäder blivit kompenserade för inflation

14

Jämförelse mellan historisk och prognostiserad hyresjustering¹ och KPI²
- procent -



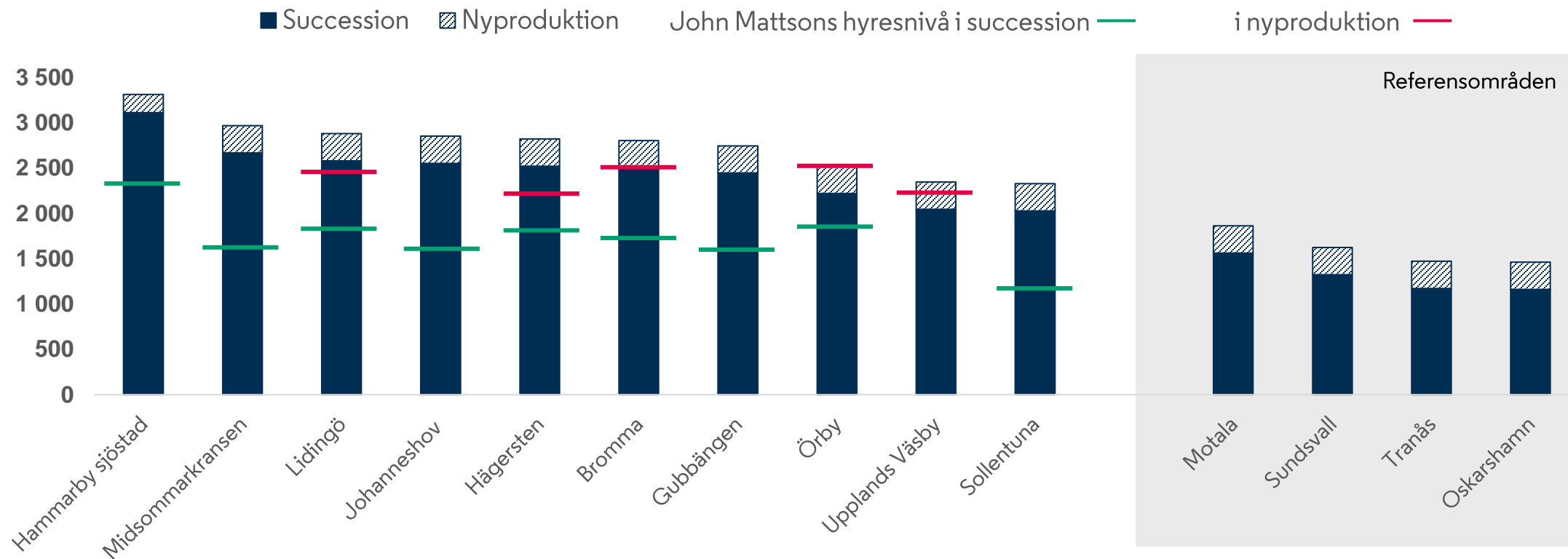
1. Hyresjusteringarna för 2025-2028 utgörs av den genomsnittliga hyresjusteringen som behövs för att kompensera för skillnaden mellan inflation (KPI) och hyresjusteringen under 2022 till 2024
2. KPI för perioden 2024-2028 utgörs av KI:s prognos från mars 2024

Betalningsviljan överstiger väsentligt John Mattsons genomsnittliga hyror

15

Jämförelse mellan betalningsvilja och John Mattsons genomsnittliga normhyra för succession och nyproduktion¹

- kr per kvm -



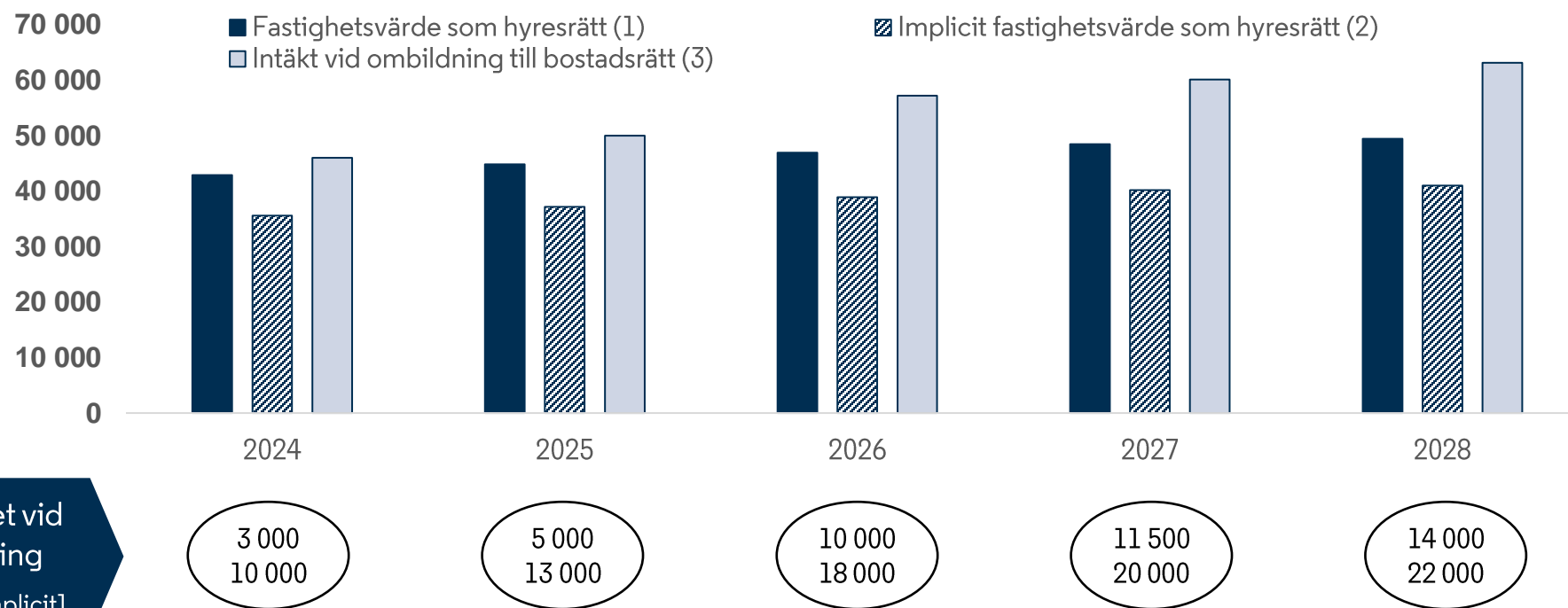
1. Alla hyror är normhyror (3 RoK 77 kvm). Källa betalningsvilja: Evidens

Lönsamheten för ombildningar kommer sannolikt att öka

16

EXEMPEL

Prognos för lönsamhet vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt i Hägersten
- kr per kvm -



Lönsamhet vid
ombildning
[Faktiskt / Implicit]

1. Antaget att avkastningskraven ej förändras och en hyresutveckling i linje med inflationen
2. Implicit fastighetsvärde är beräknat utifrån en aktiekurs om 57 kr per aktie och ett långsiktigt substansvärde per aktie om 86,53 (Q1 2024)
3. Intäkten för ombildning är antaget en rabatt om 30 procent mot marknadens prissättning av bostadsrätter och en konverteringsgrad om 90 procent från hyresrätt till bostadsrätt. Ett antagande har även gjorts om lån i förening om 10 000 kr per kvm 2024, 11 000 kr per kvm 2025, 12 000 kr per kvm 2026 och 13 000 kr per kvm 2027-2028.
Källa: Evidens

Goda livsmiljöer över generationer

Frågor

JohnMattson