

Q3 2024

JohnMattson

Presentation Q3

31 oktober 2024



Per Nilsson
vd



Ebba Pilo Karth
cfo

Summering Q3 2024

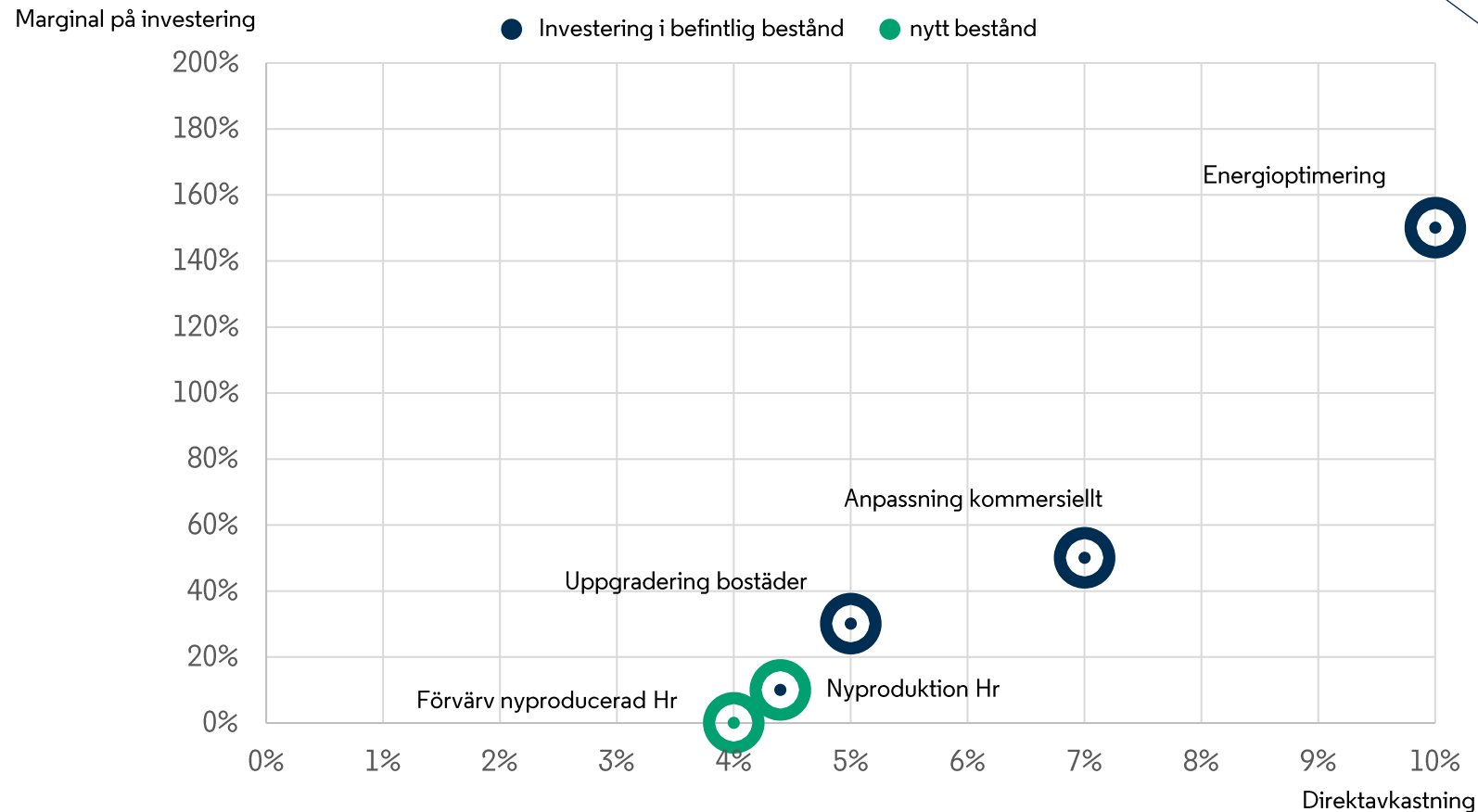
- Fortsatt tillväxt i förvaltningsresultatet
 - +43 procent jämfört med samma period föregående år
- Fortsatt positiv värdeförändring på fastigheter
 - +1,6 procent för kvartalet
- Avtal med energibolaget Stockholm Exergi om kostnadseffektiv och hållbar fjärrvärme till stor del av John Mattsons fastigheter
- Beslut om att starta ett uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro i Sollentuna kommun
- Avtal med Stockholms stad om en markanvisning för 50 lägenheter i Örnsberg i södra Stockholm.
- Långräntor och marginaler vid bankfinansiering har fallit tillbaka



Investeringar i befintligt bestånd har i dagsläget bäst lönsamhet

3

Indikativ¹ marginal och direktavkastning per investeringskategorier
- Procent -

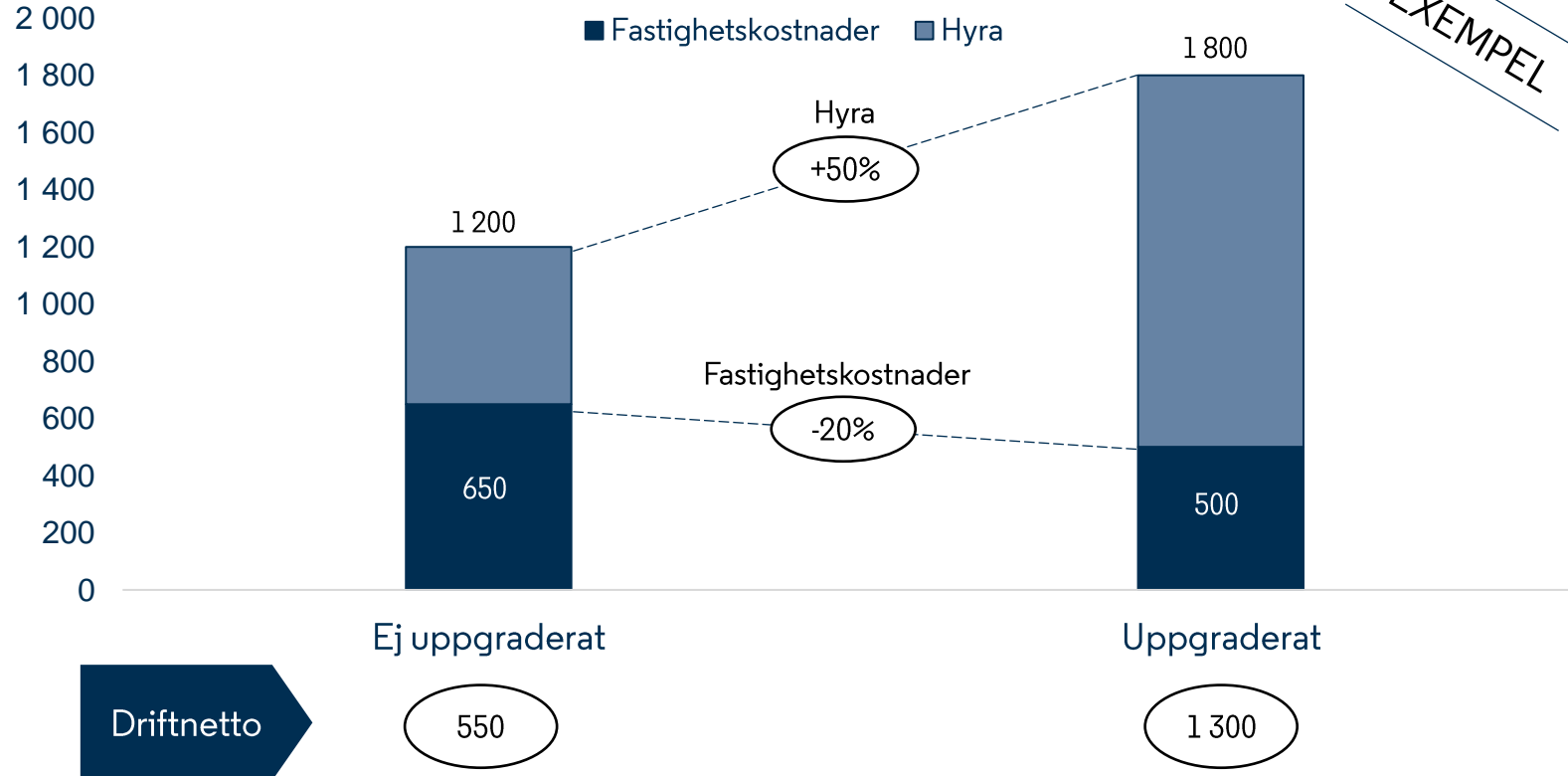


1. Angiven marginal på investering och direktavkastning ska ses som indikativa för respektive projektkategori och kan variera i enskilda projekt beroende på projektets förutsättningar.

Lägenhetsuppgraderingar är lönsamma

4

Förändring av hyra och fastighetskostnader vid uppgradering
- Kr per kvm -



5-6,5 %
Direkt-
avkastning

1,2 mkr
Investering
per lgh

JohnMattson



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, Örnberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår	2026
Lansetten, Örnberg	Söderort/Nacka	50	Detaljplan pågår	2026
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	90	Detaljplan pågår	2026
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	210	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj		730		

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

Q3 2024 jämfört Q3 2023

9



Tillväxt förvaltningsresultat

43,5 procent totalt

-28,3 procent per aktie

- Driftöverskottet ökar med 4,0 procent
 - Positiv nettouthyrning kommersiellt om cirka sju miljoner kronor
 - Lägre kostnader från energioptimering
- Finansnettot minskar med 16 procent



Tillväxt substansvärde

22,8 procent totalt

-38,6 procent per aktie

- Avkastningskraven för våra fastigheter har stabiliserats
- Värdeutveckling om +1,6 procent för kvartalet
- Långsiktig substansvärde ökar med fyra procent för kvartalet

Koncernens resultaträkning

10

Belopp i Mkr	2024	2023	2024	2023	Rullande 12 mån	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt 2023 - sep 2024	jan-dec
Hysesintäkter	161,4	154,5	480,2	464,1	626,5	610,4
Fastighetskostnader	-36,7	-32,1	-130,9	-128,4	-175,7	-173,1
Driftöverskott	124,7	122,5	349,3	335,7	450,9	437,3
Centrala administrationskostnader	-12,3	-13,4	-37,8	-37,2	-51,6	-51,0
Finansnetto	-53,2	-64,8	-164,5	-196,1	-221,5	-253,1
Förvaltningsresultat	59,2	44,2	147,0	102,4	177,7	133,2
Värdeförändring fastigheter	223,5	-368,8	296,0	-986,7	-74,7	-1 357,4
Värdeförändring räntederivat	-109,7	1,8	-42,1	10,4	-222,9	-170,4
Resultat före skatt	173,0	-322,8	400,9	-873,9	-119,8	-1 394,6
Aktuell skatt	-21,6	-5,9	-32,4	-7,1	-25,2	0,1
Uppskjuten skatt	-9,4	-9,5	-5,3	78,2	55,7	139,2
Periodens resultat	141,9	-338,2	363,1	-802,8	-89,4	-1 255,3
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	1,7	2,0	1,6	1,9	1,6
Överskottsgrad under perioden, %	77,2	79,3	72,7	72,3	72,0	71,6
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,2	3,1	3,2	3,1	3,2	3,4

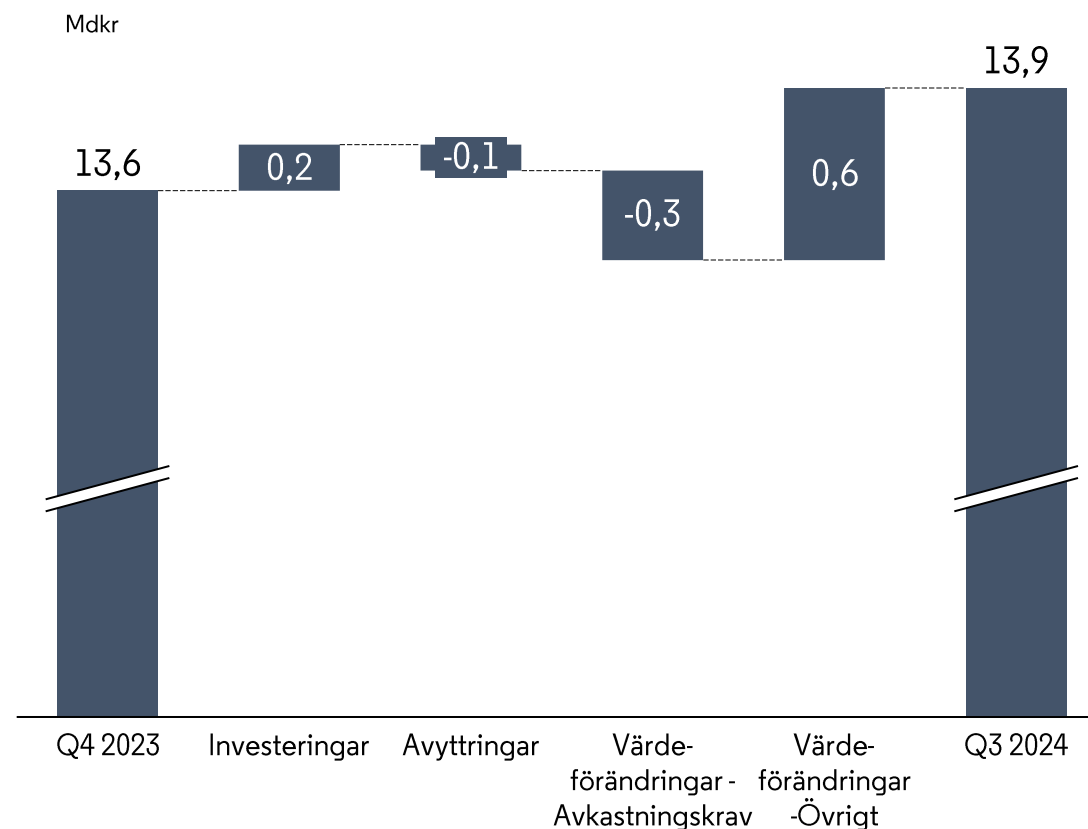
97,4 %
ekonomisk
uthyrningsgrad

72,7%
överskottsgrad
Q3

Förändring fastighetsvärde



Belopp i Mkr	2024		2023		2023	
	% av ingående fastighetsvärde	jan-sep	% av ingående fastighetsvärde	jan-sep	% av ingående fastighetsvärde	jan - dec
Ingående fastighetsvärde		13 567,60		15 695,50		15 695,50
+Förvärv		0,0		0,0		0
+Investeringar i nybyggnation	0 %	35,7	1 %	155,0	1 %	169
+Investeringar i uppgraderingar	0 %	33,5	1 %	103,1	1 %	131,2
+Övriga investeringar	1 %	98,7	0%	28,8	0 %	48,6
-Avyttringar	-1 %	-94,6	-5 %	-790,6	-7 %	-1 153,80
Orealiserade värdeförändringar	2 %	299,7	-6 %	-970,3	-8 %	-1 322,80
varav Driftnettoförändring	5 %	677,1	5 %	720,0	7 %	1 049,90
varav Pågående projekt/byggrätter	0 %	-52,7	1 %	201,2	1 %	185,6
varav Avkastningskrav	-2 %	-324,7	-12 %	-1891,5	-16 %	-2 558,20
varav Förvärvade/avyttrade fastigheter		0,0		0,0		0,0
Utgående fastighetsvärde		13 940,6		14 221,4		13 567,60



Koncernens balansräkning

12

Belopp i Mkr	30-sep-24	30-sep-23	31-dec-23
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13 940,6	14 221,40	13 567,60
Derivatinstrument	65,6	249,8	69,0
Övriga tillgångar	573,8	462,1	492,1
Likvida medel	404,9	32	433,7
SUMMA TILLGÅNGAR	14 984,9	14 965,3	14 562,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 874,9	4 735,4	5 515,6
Innehav utan bestämmande inflytande	83,5	80,4	80,5
Summa eget kapital	5 958,4	4 815,8	5 596,2
Räntebärande skulder	7 069,5	8 361,7	7 192,7
Uppskjutna skatteskulder	1 159,5	1 219,8	1 154,2
Övriga skulder	797,5	567,98	619,3
Summa skulder	9 026,5	10 149,5	8 966,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 984,9	14 965,3	14 562,4
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 664,6	8 329,7	6 759,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,8	58,6	49,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	7 007,4	5 705,4	6 600,8
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	92,45	150,55	87,09
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	75,8	37,9	75,8

6,7

Räntebärande
nettoskuld, Mkr

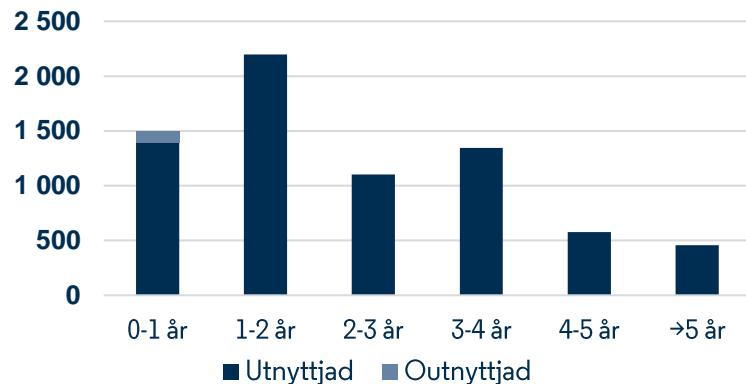
92,45

Långsiktigt
substansvärde
kr/aktie

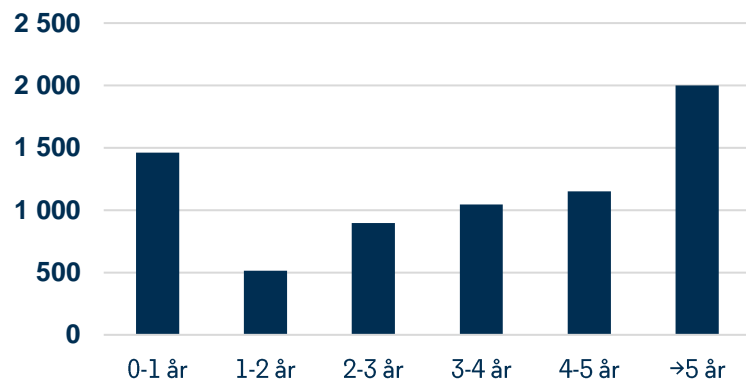
Finansiering

13

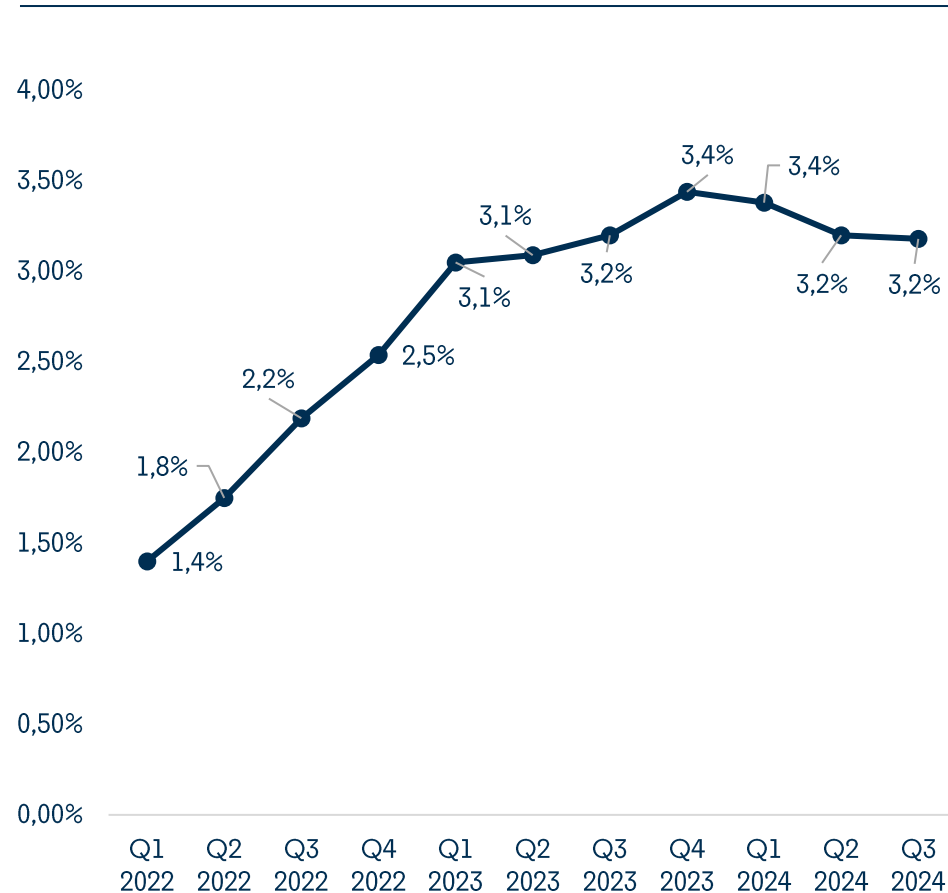
Kapitalbindning



Räntebindning



Genomsnittlig ränta vid kvartalets utgång

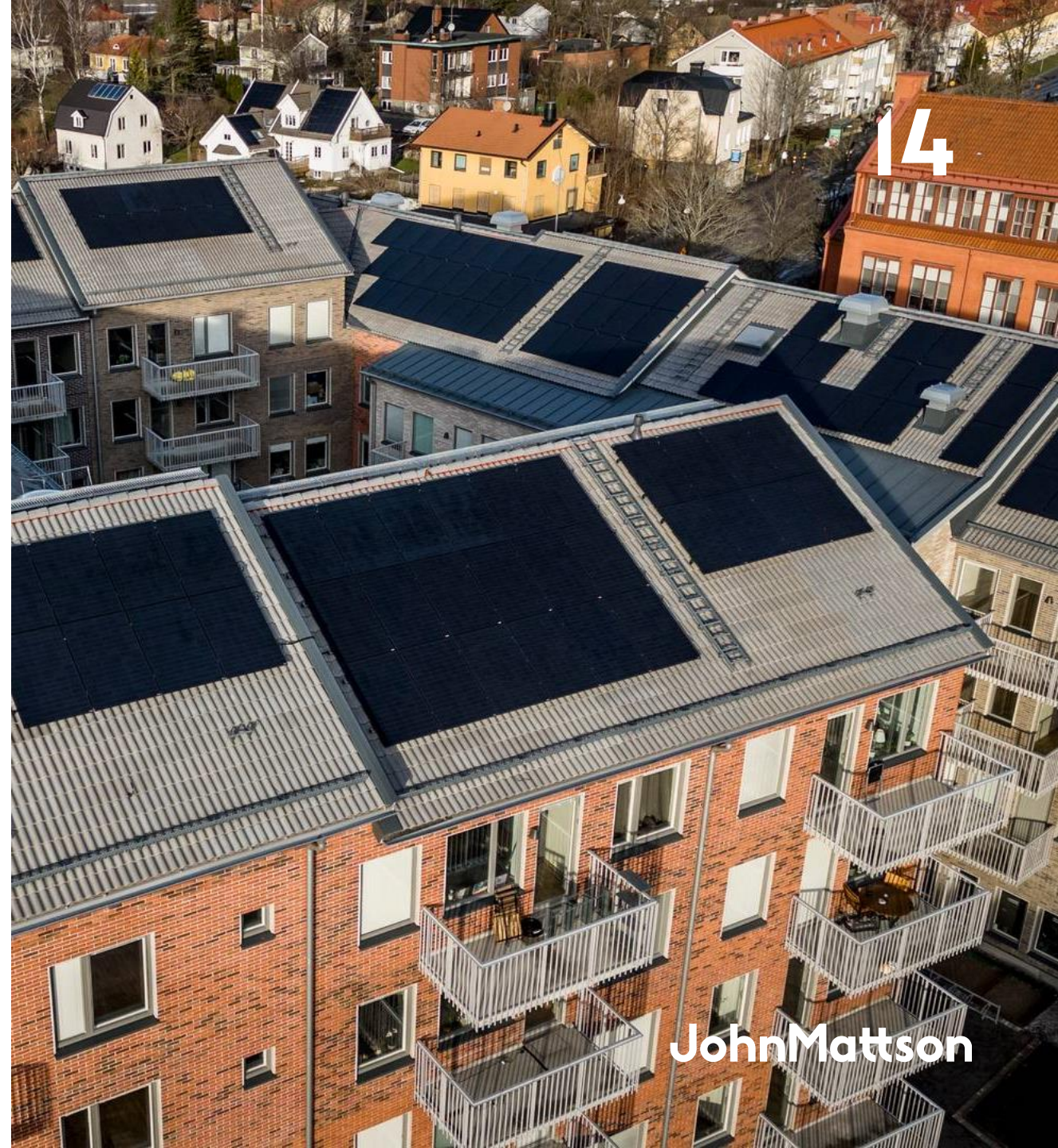


2,4 år
genomsnittlig
kreditbindningstid

3,4 år
genomsnittlig
räntebindningstid

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	30-sep-24
Hyresvärde	657,9
Vakanser och rabatter ¹⁾	-17,0
Hyresintäkter	640,9
Driftkostnader	-130,9
Underhållskostnader	-18,5
Fastighetsskatt	-12,6
Fastighetsadministration	-19,7
Driftöverskott	459,3
Central administration	-50,6
Finansnetto	-226,1
<i>Varav tomträttsavgäld</i>	-14,2
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	3,2
Förvaltningsresultat	185,8



14

JohnMattson

Framåtblickar

- Årliga hyresförhandlingar för bostäder
- Förbättrade marknadsförutsättningar



Goda livsmiljöer över generationer

Frågor

JohnMattson