JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB (PUBL)

I maj förvärvade John Mattson
456 lägenheter i Sollentuna kommun.
Här syns fastigheten Skålen 2 i Häggvik.

DELÅRSRAPPORT

Q 2

jan-jun 2021

Väsentliga händelser

- Avtal tecknades om förvärv av 456 lägenheter samt kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun. Förvärvspris uppgår till 867 miljoner kronor efter avdrag för uppskjuten skatt om 35 miljoner kronor.
- Avtal tecknades om förvärv av 24 procent av aktierna i EFIB Aktiebolag och 32 procent av aktierna i HEFAB Fastighets AB.
- Kontorsfastighet i Finnboda i Nacka kommun om 1 400 kvadratmeter samt byggrätt för bostäder förvärvades och tillträddes.
- Ett pågående bostadsprojekt i Vilunda i Upplands Väsby kommun med 73 hyreslägenheter förvärvades och tillträddes.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q2 – 2021

Januari – juni 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 162,6 Mkr (138,8), en ökning med 17 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 45,3 Mkr (43,6), motsvarande 1,35 kr per aktie (1,30). Justerat för kostnadsförd avsättning hänförligt till vd:s framtida pension, ökade tillväxten i förvaltningsresultatet med 18 procent.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 52,7 Mkr (44,4).
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 434,0 Mkr (52,4), varav realiserade värdeförändringar 0,9 Mkr (0,0). Värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 23,3 Mkr (-16,9).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 395,3 Mkr (59,3), motsvarande 11,74 kr per aktie (1,76).
- Fastighetsvärdet uppgick till 8 651 Mkr (7 277).
- Investeringarna uppgick till 260,1 Mkr (859,4), varav 170,6 Mkr (767,5) avsåg förvärv.

April – juni 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 82,3 Mkr (73,5), en ökning med 12 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 29,5 Mkr (25,2), motsvarande 0,88 kr per aktie (0,75).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 29,2 Mkr (25,7).
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 236,7 Mkr (46,5), varav realiserade värdeförändringar 0,9 Mkr (0,0). Värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 6,5 Mkr (-4,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 214,5 Mkr (51,6), motsvarande 6,37 kr per aktie (1,53).
- Fastighetsvärdet uppgick till 8 651 Mkr (7 277).
- Investeringarna uppgick till 225,9 Mkr (806,3), varav 170,6 Mkr (767,5) avsåg förvärv.

Utveckling Q2 2021 jämfört Q2 2020

26 % tillväxt substansvärde

4 % tillväxt förvaltningsresultat

8,7 Mdkr fastighetsvärde 30 juni 2021

Nyckeltal	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan–jun	2020 jan-jun	Rullande 12 mån jul 20–jun 21	2020 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,1	93,9	95,1	93,9	95,1	94,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	8 651,1	7 277,0	8 651,1	7 277,0	8 651,1	7 957,9
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, stycken	108	140	170	169	369	368
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	82,3	73,5	162,6	138,8	317,9	294,0
Driftöverskott, Mkr	54,9	49,9	101,1	91,3	205,9	196,0
Förvaltningsresultat, Mkr	29,5	25,2	45,3	43,6	96,4	94,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43,3	46,9	43,3	46,9	43,3	44,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	3,1	2,6	2,7	2,6	2,6	2,6
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,88	0,75	1,35	1,30	2,86	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	16,9	181,6	3,9	112,8	9,5	45,8
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	6,37	1,53	11,74	1,76	24,20	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	143,49	113,97	143,49	113,97	143,49	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	25,9	7,2	25,9	7,2	25,9	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	132,79	104,47	132,79	104,47	132,79	119,01

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 22.

Fortsatt tillväxt i Stockholmsregionen

Under årets andra kvartal förvärvade John Mattson fastigheter i Nacka, Sollentuna och Upplands Väsby kommun. Dessutom förvärvades aktier i HEFAB Fastighets AB och EFIB Aktiebolag, två fastighetsbolag med bostadsfastigheter i Stockholm.

Ökad närvaro i Sollentuna och etablering i ytterligare två kommuner

I april förvärvade och tillträdde John Mattson en fastighet vid Finnboda kaj i Nacka bestående av en anrik kontorsbyggnad från 1920-talet samt en byggrätt för bostäder. Förvärvet är bolagets första i Nacka och vi ser fram emot att utveckla den historiska platsen vid Stockholms inlopp.

I maj tecknade John Mattson avtal med Sollentuna kommun om att förvärva drygt 450 lägenheter samt kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg, vilka tillträds i oktober. Tillsammans med vårt bestånd i Rotebro och Rotsunda skapas en effektiv förvaltningsenhet i Sollentuna och med totalt 1 000 lägenheter i Sollentuna blir vi en än viktigare bostadsaktör i kommunen.

Under kvartalet förvärvade och tillträdde John Mattson ett pågående bostadsprojekt i Vilunda i Upplands Väsby, centralt beläget vid pendeltågstation och Väsby centrum. Projektet är Stockholms första flerbostadshus för hållbar mobilitet och utan krav på privata parkeringsplatser, ett spännande projekt som ger oss möjlighet att utveckla mer hållbara mobila lösningar för våra boende. Inflyttning är beräknad till andra halvåret 2022.

Vi ser fram emot ett fördjupat samarbete med Sollentuna kommun samt nya samarbeten i Nacka och Upplands Väsby kommun.

Majoritetsägare i fastighetsbolag

John Mattson har tecknat avtal om förvärv av aktier i fastighetsbolagen HEFAB Fastighets AB och EFIB Aktiebolag. Bolagen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter om cirka 100 000 kvadratmeter uthyrbar area i Stockholm, huvudsakligen bostadsfastigheter i Bromma och Hägersten. John Mattson blir majoritetsägare med 95 procent av aktierna i HEFAB och 99 procent av aktierna i EFIB.

HEFAB och EFIB är två fina byggmästarbolag med ett välskött bestånd och attraktiva projektmöjligheter. Bolagens fastigheter passar väl in i John Mattsons fastighetsportfölj och ägandet ger oss exponering mot fler attraktiva delmarknader i Stockholm samt påverkar förvaltningsresultatet positivt.

Med 1 000 lägenheter i Sollentuna blir vi en än viktigare bostadsaktör i kommunen.

Förädling och förtätning

Arbetet med att bas- och totaluppgradera 1950- och 60-talslägenheterna på Lidingö löper på enligt plan. Vid utgången av andra kvartalet har 74 lägenheter totaluppgraderats och 96 lägenheter basuppgraderats, och det pågår uppgraderingar i 48 lägenheter. John Mattsons mål är att totaluppgradera minst 100 lägenheter om året.

Planering och förberedelser för att under 2022 påbörja uppgraderingsarbete i Rotebro i Sollentuna pågår för fullt.

Resultat och finansiell utveckling

Förvaltningsresultatet för perioden januari - juni uppgick till 45,3 miljoner kronor och förvaltningsresultatet per aktie till 1,35 kronor. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick den 30 juni till 143,49 kronor. De senaste tolv månaderna har substansvärdet ökat med 26 procent, vilket överstiger John Mattsons genomsnittliga årliga mål om minst 10 procent substansvärdestillväxt per aktie.
Fastighetsvärdet ökade under andra kvartalet med 0,5 miljarder kronor och uppgick den 30 juni till 8,7 miljarder kronor. Ett ökat fastighetsvärde förklaras framför allt av förvärv och orealiserade värdeförändringar på grund av bland annat förändrade avkastningskrav.

Social hållbarhet

Att erbjuda trygga och attraktiva bostadsmiljöer är en viktig del i vår affärsidé och vision. Av de drygt 450 lägenheterna i senaste förvärvet i Sollentuna är en tredjedel belägna i ett av de områden som klassificeras som särskilt utsatta. Fastighetsförvaltning i dessa områden kräver nära samarbete med bland andra polisen, kommunen, det lokala näringslivet och övriga fastighetsägare. Vi kommer ta en aktiv roll i arbetet med att förstärka tryggheten och trivseln i våra områden i Sollentuna och ser fram emot att förvalta och utveckla dem på ett ansvarsfullt och hållbart sätt utifrån vår vision att skapa goda livsmiljöer över generationer.

Framtidsutsikter

I enlighet med vår tillväxtstrategi har vi den senaste tiden växt storleksmässigt och geografiskt. John Mattson finns nu i fem kommuner i Stockholm. De senaste förvärven i Nacka, Upplands Väsby och Sollentuna ger oss flera framtida utvecklingsprojekt och vi kommer den närmaste tiden arbeta aktivt med att förvalta, förädla och utveckla de nyförvärvade beståndden.

Vi är mycket glada över att bli majoritetsägare i två fina bolag med en unik fastighetsportfölj, en portfölj som bidrar till att John Mattsons sammanlagda fastighetsvärde närmar sig 15 miljarder kronor.

Siv Malmgren, vd

Affärsidé, mål och strategier

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen. Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer.

Strategier

John Mattsons strategi baseras på fyra hörnstenar där hållbarhetsarbetet integreras i varje del.

Förvaltning – Vi förvaltar genom närhet och helhet. Vi kan våra fastigheter och känner våra hyresgäster. Vi tar ansvar för helheten, både beståndet och att utveckla livet mellan husen. Vi underhåller våra fastigheter utifrån ett långsiktigt livscykelperspektiv. Genom effektiv drift och skötsel optimerar vi resursanvändningen och säkerställer låga kostnader.

Förädling – Vi förädlar våra byggnader genom att uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder. Vi har en väletablerad modell för uppgraderingar i två steg. All uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta redan på hårdgjord mark. På så sätt breddas lägenhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och mångfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer.

Förvärv – Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Vi förvärvar utifrån ett långsiktigt ansvarstagande.

Finansiella mål

Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.

Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.

Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till 10 Mdkr.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

FASTIGHETSVÄRDE

Finansiella riskbegränsningar – John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Det innebär att:

- belåningsgraden netto långsiktigt inte ska överstiga 50 procent, och
- räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr.

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Under de närmaste åren kommer John Mattson prioritera värdeskapande investeringar vilket innebär att utdelningar kan komma att understiga 50 procent eller helt utebli.

Fastighetsbestånd

I korthet

John Mattson är ett bostadsbolag med verksamhet i fem kommuner i Stockholmsregionen; Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby.

Fastighetsbeståndet omfattar cirka 2 800 hyreslägenheter med en uthyrbar area på 217 000 kvadratmeter fördelat på cirka 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler.

2 829 st
lägenheter

90%
bostäder av total uthyrbar area

217 tkvm
uthyrbar area

Fastighetsbeståndet	per 30 juni 2021											januari-juni 2021 [1]		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Antal renoverade lägenheter			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Omflyttningshastighet bostäder[2]	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Oren-overat	Bas	Total/ Nybyggt	Mkr	kr/kvm	%	%	Mkr	Mkr	Mkr
Bostadsfastigheter														
Larsberg/Baggeby/Dalénum, Lidingö	1 770	131,9	5 822,1	44 137	-	792	978	218,6	1 657	98,7	9,5	107,6	38,5	69,1
Käppala, Lidingö	518	31,0	1 263,0	40 776	83	146	289	51,3	1 655	81,1	29,2	19,8	9,5	10,3
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	541	37,1	859,4	23 186	541	–	–	43,0	1 161	96,2	4,6	20,6	10,8	9,8
Summa bostadsfasigheter [3]	**2 829**	**199,9**	**7 944,5**	**39 733**	**624**	**938**	**1 267**	**312,9**	**1 565**	**95,5**	**12,1**	**148,0**	**58,8**	**89,2**
Kommersiella fastigheter														
Kommersiella fastigheter	–	9,4	434,8	46 458	–	–	–	27,5	2 935	96,9	–	12,8	2,4	10,4
Summa kommersiella fastigheter	**–**	**9,4**	**434,8**	**46 458**	**–**	**–**	**–**	**27,5**	**2 935**	**96,9**	**–**	**12,8**	**2,4**	**10,4**
Utvecklingsfastigheter														
Utv.projekt och identifierade byggrätter	–	8,0	271,8	33 882	–	–	–	8,4	1 050	77,0	–	3,2	0,4	2,9
Summa utvecklingsfastigheter	**–**	**8,0**	**271,8**	**33 882**	**–**	**–**	**–**	**8,4**	**1 050**	**77,0**	**–**	**3,2**	**0,4**	**2,9**
Summa fastigheter	**2 829**	**217,3**	**8 651,1**	**39 806**	**624**	**938**	**1 267**	**348,8**	**1 605**	**95,1**	**–**	**164,0**	**61,5**	**102,5**

[1] Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de hade ägts under hela perioden.

[2] Under senaste tolv månaderna. Inkluderar omflyttning i samband med uppgradering.

[3] Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Den 30 juni 2021 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 829 (2 794). Av dessa var 624 (824) orenoverade, 938 (907) basuppgraderade, 742 (573) totaluppgraderade och 525 (490) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 juni 2021 uppgick till 95,1 procent (93,9) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 97,1 procent (95,8). Per 30 juni 2021 var 107 lägenheter vakanta, samtliga var hänförliga till Käppala där uppgraderingsprojekt pågår. Dessa vakanta lägenheter möjliggör en direkt uppgradering från orenoverade till totaluppgraderade.

ANTAL LÄGENHETER OCH HYRESVÄRDE PER KVM

Objekt	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Orenoverade lägenheter	624	39,4	45,5
Basuppgraderade lägenheter	938	72,9	96,2
Totaluppgraderade lägenheter	742	51,1	84,6
Nybyggda lägenheter [1)]	525	28,4	64,8
Garage och p-platser	–	–	15,5
Lokaler och förråd	–	25,5	42,2
Summa	**2 829**	**217,3**	**348,8**

Vakanser och rabatter	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakansvärde, Mkr
Vakanta lägenheter	107	6,8	7,9
Vakanta garage och p-platser	–	–	5,4
Vakanta lokaler och förråd	–	2,8	2,0
Rabatter	–	–	1,7
Summa	**107**	**9,5**	**17,0**

	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakts-värde, Mkr
Summa	**2 722**	**207,8**	**331,8**

[1)] Lägenheter byggda 2008 eller senare.

Förvaltning

John Mattson arbetar proaktivt med fastighetsförvaltning och gör kontinuerligt effektiviseringar och värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet i syfte att uppnå en mer hållbar fastighetsdrift samt ökat driftnetto.

Kostnader för drift är till största delen mediakostnader och påverkas till stor del av yttre faktorer såsom klimat och prissättning. Fokus ligger därför på att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna. Underhåll sker utifrån en långsiktig underhållsplan för att strategiskt kunna planera underhållsåtgärder och större investeringar.

Under perioden uppgick driftöverskottet till 101,1 Mkr (91,3), vilket innebär en förbättring om 11 procent.

Förädling

Förädling sker framförallt genom uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom främst ökade hyresnivåer.

Renoveringen sker genom Larsbergsmodellen i två steg. Det första steget är en basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas. Det efterföljande steget, totaluppgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Då åtgärdas resterande delar av lägenheten, ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. Målsättningen är att totaluppgradera minst 100 lägenheter per år.

Färdigställda uppgraderingar

Under perioden har 96 lägenheter (114) basuppgraderats, samtliga i Käppala och 74 lägenheter (55) har totaluppgraderats i Larsberg och Käppala.

Pågående uppgraderingar

Vid periodens utgång pågick uppgradering av 42 lägenheter (25).

Genom förvärvet av cirka 500 lägenheter i Käppala år 2018 utökades andelen ännu ej renoverade lägenheter i bolagets bestånd. Basuppgradering av totalt närmare 400 lägenheter i Käppala beräknas vara slutförda hösten 2021. Covid-19 påverkar inte projektets genomförandetakt i större omfattning, utan tidsplanen är intakt jämfört tidigare rapportering.

Kommande uppgraderingar

Andelen ej renoverade lägenheter utökades ytterligare i maj 2020 då bolaget tillträdde fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun, omfattande 541 lägenheter. Planering för uppgradering av dessa fastigheter, med start under 2022, pågår.

Förtätning

John Mattson arbetar aktivt med att identifiera obebyggd mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av om- och tillbyggnader på befintliga fastigheter.

Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där John Mattson är verksam.

Pågående projekt

På den under kvartalet förvärvade och tillträdda fastigheten i Upplands Väsby pågår nybyggnation av flerbostadshus med 73 hyreslägenheter. Fastigheten har ett centralt läge i Vilunda, i anslutning till Upplands Väsby pendeltågsstation och Väsby centrum. Projektet är Stockholms första flerbostadshus för hållbar mobilitet och utan krav på privata parkeringsplatser. Inflyttning är beräknad till andra halvåret 2022.

Utvecklingsprojekt och identifierade byggrätter

Planprocess pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg på Lidingö, som går under projektnamnet Ekporten.

Löpande arbete och dialog sker med såväl politiker som tjänstemän på Lidingö stad. I juni beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö stad att planförutsättningarna ska ses över, vilket innebär att möjlig byggstart senareläggs.

Det expansiva Slakthusområdet i Stockholms stad omvandlas nu från industriområde till en levande stadsdel i småskalig stadsmiljö. Kulturhistoriska byggnader bevaras och utvecklas och tusentals nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, handel, service och kultur tillkommer. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området. På tomträtterna förbereds detaljplanearbete för att utveckla nya bostäder och arbetsplatser med ett preliminärt antagande av detaljplan under 2024.

I april förvärvades fastigheten Sicklaön 37:46, belägen i Finnboda i Nacka kommun. Förutom en befintlig byggnad om 1 400 kvadratmeter, finns en byggrätt på 1 300 kvadratmeter där utveckling av bostäder planeras.

Bolagets totala utvecklingsportfölj bedöms omfatta cirka 1 000 lägenheter. Det bokförda värdet på utvecklingsprojekt uppgår til 271,8 Mkr (62,2).

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh[1)]	Tillkommande uthyrbar area[1)]	Bokfört värde, Mkr	Möjlig byggstart[2)]	Projektfas
Vilunda / Upplands Väsby	Nybyggnation	73	4 600	–	Pågår	Produktion
Sicklaön /Finnboda	Nybyggnation	20	1 300	–	2022	Detaljplan finns
Ekporten, Fyrtornet 5 / Larsberg	Nybyggnation	150	8 500	–	2023	Planprocess pågår
Juno 2 & 3 / Käppala	Vindspåbyggnad	50	1 750	–	2022	Utredning pågår
Slakthusområdet	Nybyggnation	100	9 000	–	efter 2024	Ny detaljplan krävs
Summa pågående utvecklingsprojekt		**393**	**25 150**	**271,8**		
Larsberg	Nybyggnation	550	32 500	–	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Käppala	Nybyggnation	150	10 000	–	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Summa identifierade byggrätter		**700**	**42 500**	**–**		
Total utvecklingsportfölj		**1 093**	**67 650**	**271,8**		

1) Antal lägenheter och area är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.
2) Möjlig byggstart är en bedömning av när projektet kan startas förutsatt att detaljplanearbetet fortgår enligt aktuell plan.
3) Antal lägenheter enligt Stockholms stads definition.

Förvärv

John Mattson strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter och att delta i markanvisningsprojekt i Stockholmsregionen. Syftet är att addera fastigheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen.

Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva.

John Mattson har under perioden ökat närvaron i Slakthusområdet i Stockholms kommun. Tomträtten Hjälpslaktaren 7 har erhållits genom markanvisning från Stockholm stad och för tomträtten Hjälpslaktaren 2 har avtal tecknats om att utveckla och långsiktigt kvarstå som ägare.

I april förvärvades fastigheten Sicklaön 37:46, belägen i Finnboda i Nacka kommun. På fastigheten finns en byggnad om 1 400 kvadratmeter som idag hyrs ut som kontor. Fastigheten har även en byggrätt på 1300 kvadrameter där utveckling av bostäder planeras.

I maj tecknades avtal om förvärv av 456 lägenheter och kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun, med tillträde i oktober 2021. Förvärvet omfattar 38 000 kvadratmeter uthyrbar area fördelat på 8 fastigheter, huvudsakligen bestånde av hyresbostäder. Förvärvspriset uppgår till 867 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt om 35 Mkr.

John Mattson har under perioden förvärvat och tillträtt fastigheten Vilunda 18:1 i Upplands Väsby, ett bostadsprojekt med pågående produktion av 73 hyreslägenheter samt verksamheter på bottenplan. Projektet omfattar 4 600 kvadratmeter uthyrbar area, och inflyttning är beräknad till andra halvåret 2022.

Efter periodens utgång har John Mattson tecknat avtal om förvärv av ytterligare aktier i HEFAB Fastighets AB och EFIB Aktiebolag. Läs mer om förvärvet på sidan 20.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis per 30 juni 2021 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställts under året har uppräknats till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter. De under perioden januari - juni tecknade avtal om förvärv av aktier i EFIB aktiebolag och HEFAB Fastighets AB ingår inte i intjäningsförmågan per 30 juni 2021. De i Sollentuna kommun belägna fastigheterna som John Mattson i maj 2021 ingick avtal om att förvärva, med tillträde i oktober, är inte heller inkluderade i intjäningsförmågan. För mer information om periodens förvärv och ingångna avtal, se sida 7 avsnitt förvärv. Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Syftet är att belysa bolagets underliggande intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna.

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. Den vakans som framgår av intjäningsförmågan är hänförlig till Käppala där uppgraderingsprojekt pågår. Fastighetskostnader utgår ifrån de senaste tolv månadernas fastighetskostnader.

Fastighetsadministration baseras på bedömda kostnader på tolvmånadersbasis utifrån storlek och omfattning på fastighetsadministrationen vid balansdagen.

Centraladministration baseras på bedömda kostnader på tolvmånadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vid balansdagen. För mer information om centraladministrationskostnader se not 4, sida 10.

Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande nettoskuld per balansdagen med tillägg för tomträttsavgäld. Eventuell ränta på likvida medel har ej beaktats och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån aktuell genomsnittsränta per balansdagen.

Belopp i Mkr	30 juni 2021
Hyresvärde	348,8
Vakanser och rabatter	-17,0
Hyresintäkter	**331,8**
Driftkostnader	-72,8
Underhållskostnader	-14,3
Fastighetsskatt	-5,5
Fastighetsadministration	-21,2
Driftöverskott	**218,1**
Central administration	-38,4
Finansnetto	-59,6
Förvaltningsresultat	**120,1**

Under kvartalet förvärvades ett bostadsprojekt i Vilunda i Upplands Väsby med p-tal noll. Här planeras bland annat för bil- och cykelpool, smarta cykellösningar, kylrum för matleveranser och e-handelsboxar. Illustration: LaTerre

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	Rullande 12 mån jul 20–jun21	2020 jan–dec
Hyresintäkter	2	82,3	73,5	162,6	138,8	317,9	294,0
Driftkostnader	3	-16,3	-15,6	-40,3	-31,2	-72,8	-63,7
Underhåll	3	-3,4	-3,0	-7,7	-5,7	-14,2	-12,3
Fastighetsskatt	3	-1,3	-1,2	-2,7	-2,2	-5,4	-4,9
Fastighetsadministration	3	-6,3	-3,9	-10,8	-8,3	-19,6	-17,1
Driftöverskott		**54,9**	**49,9**	**101,1**	**91,3**	**205,9**	**196,0**
Centrala administrationskostnader	4	-10,8	-9,2	-28,0	-19,9	-49,8	-41,7
Finansnetto	5	-14,6	-15,4	-27,8	-27,8	-59,6	-59,6
Förvaltningsresultat	**1**	**29,5**	**25,2**	**45,3**	**43,6**	**96,4**	**94,7**
Värdeförändringar fastigheter	6	236,7	46,5	434,0	52,4	899,2	517,7
Värdeförändring räntederivat	6	6,5	-4,6	23,3	-16,9	35,8	-4,3
Resultat före skatt		**272,7**	**67,1**	**502,6**	**79,2**	**1 031,5**	**608,1**
Aktuell skatt	7	-0,1	-	-0,1	-	-1,8	-1,8
Uppskjuten skatt	7	-58,2	-15,5	-107,3	-19,8	-214,9	-127,5
Periodens resultat		**214,5**	**51,6**	**395,3**	**59,3**	**814,8**	**478,8**
Periodens övriga totalresultat							
Periodens resultat		214,5	51,6	395,3	59,3	814,8	478,8
Övrigt totalresultat		–	-	-	-	-	–
Periodens totalresultat		**214,5**	**51,6**	**395,3**	**59,3**	**814,8**	**478,8**
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
Periodens resultat per aktie		6,37	1,53	11,74	1,76	24,20	14,22

Periodens resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare. Inga utspädningseffekter föreligger.

Perioden januari till juni 2021

Jämförande siffror avser motsvarande period föregående år. För vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. Angivna kronor per kvadratmeter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 45,3 Mkr (43,6) motsvarande 1,35 kr per aktie (1,30). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 3,9 procent, som under perioden påverkats av högre centraladministrativa kostnader, se not 4.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 162,6 Mkr (138,8), vilket motsvarar 1 479 kr/kvm (1 458). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under året uppgick till 94,8 procent (94,7) inklusive rabatter om 0,8 Mkr (1,1).

Den totala intäktsökningen om 23,9 Mkr är främst hänförlig till förvärvade fastigheter, vilka har ökat intäkterna med 17,4 Mkr under perioden. Intäktsökningen förklaras även av genomförda uppgraderingar och förtätning, vilka ökar intäkterna med 5,2 Mkr.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 138,7 Mkr (118,7), vilket motsvarar 1 415 kr/kvm (1 379). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under året uppgick till 96,3 procent (95,8) inklusive lägenhetsvakanser om 5,0 Mkr (4,6) och lägenhetsrabatter om 0,2 Mkr (0,5). 4,4 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala, och beror på pågående uppgraderingar.

Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2021 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,1-1,6 procent och gäller från 1 april 2021. För 2020 resulterade förhandlingen i ökning om 1,9 procent från 1 januari 2020.

Intäkter	2021 jan–jun Mkr	30 jun 2021 kr/kvm	2020 jan–jun Mkr	30 jun 2020 kr/kvm
Larsberg/Baggeby/Dalénum, Lidingö	119,1	1 672	117,7	1 640
Käppala, Lidingö	19,8	1 131	14,7	1 013
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	20,6	1 106	6,4	1 120
Slakthusområdet, Stockholm	2,4	733	–	–
Finnboda, Nacka	0,7	3 000	–	–
Totalt	**162,6**	**1 479**	**138,8**	**1 458**

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 61,5 Mkr (47,4) motsvarande 517 kr/kvm (543), vilket är en kostnadsminskning per kvadratmeter med 26 kr eller 5 procent. Det förklaras framförallt av minskade driftkostnader per kvadratmeter i förvärvat bestånd.

Driftkostnader uppgick till 40,3 Mkr (31,2), varav förvärvade fastigheter förklarar 8,7 Mkr av ökningen. Av bolagets totala driftkostnader utgör mediakostnader den största kostnadsposten, vilka motsvarar cirka 40 procent.

Underhållskostnaderna uppgick till 7,7 Mkr (5,7). Ökningen förklaras av förvärvade fastigheter, samtidigt som underhållsåtgärderna tillfälligt har begränsats som en effekt av covid-19.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 10,8 Mkr (8,3).

Fastighetskostnader	2021 jan–jun Mkr	30 jun 2021 kr/kvm	2020 jan–jun Mkr	30 jun 2020 kr/kvm
Larsberg/Baggeby/Dalénum, Lidingö	37,4	494	34,8	481
Käppala, Lidingö	11,2	634	10,0	588
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	12,7	606	2,7	747
Slakthusområdet, Stockholm	0,2	43	–	–
Finnboda, Nacka	0,1	156	–	–
Totalt	**61,5**	**517**	**47,4**	**543**

Fastighetskostnader/ kvm	Larsberg/ Baggeby/ Dalénum, Lidingö	Käppala, Lidingö	Rotebro/ Rotsunda, Sollentuna	Slakthus-området, Stockholm	Finn-boda, Nacka	Totalt
Driftkostnader	315	412	420	7	5	336
Underhåll	67	84	55	-	37	66
Fastighetsskatt	25	26	25	28	87	26
Fastighets-administration	86	111	106	8	27	91
Totalt	**494**	**634**	**606**	**43**	**156**	**517**

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 28,0 Mkr (19,9). Kostnadsökningen jämfört motsvarande period föregående år förklaras främst av en i första kvartalet kostnadsförd engångsavsättning hänförligt till vd:s framtida pension.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 27,8 Mkr (27,8). Tomträttsavgäld ingår i finansnetto och uppgick till 0,7 Mkr (0,0). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 0,7 Mkr (2,5). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,54 procent (1,85) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,7 ggr (2,6).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick till 434,0 Mkr (52,4), varav 0,9 Mkr (0,0) avsåg realiserade värdeförändringar. Under perioden har transaktioner i Stockholmsregionen genomförts med fortsatt låga avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 433,1 Mkr (52,4) varav 313,1 Mkr avsåg förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick till 2,8 procent (2,9 per 31 december 2020). Värdeförändringarna är även hänförliga till förbättrat driftöverskott kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Orealiserade värdeförändringar	2021 jan–jun, Mkr	2020 jan–jun, Mkr
Driftnettoförändring	41,5	0,9
Pågående projekt/byggrätter	78,5	18,8
Avkastningskrav	313,1	-
Förvärvade fastigheter	-	32,8
Totalt	**433,1**	**52,4**

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 23,3 Mkr (-16,9) främst till följd av stigande långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har minskat under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -0,1 Mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -107,3 Mkr (-19,8) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -94,2 Mkr (-7,3). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 20,4 Mkr (18,7), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 479,0 Mkr (468,0 per 31 december 2020), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 6 678,3 Mkr (6 067,6 per 31 december 2020). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	45,3	
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-22,3	22,3
Ny- och ombyggnationer	-52,0	52,0
Övriga skattemässiga justeringar	17,6	1,0
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**-11,4**	**75,3**
Värdeförändringar fastigheter	0,9	433,1
Värdeförändringar derivat	-	23,3
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**-10,5**	**531,7**
Underskottsavdrag, ingående balans	-468,0	468,0
Underskottsavdrag, utgående balans	479,0	-479,0
Skattepliktigt resultat	**0,5**	**520,7**
Periodens skatt	**-0,1**	**-107,3**

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/fordran
Fastigheter	-6 678,3	-1 375,7	-400,7
Derivat	49,9	10,3	9,5
Underskottsavdrag	479,0	98,7	81,4
Obeskattade reserver	-7,2	-1,5	-0,4
Summa	**-6 156,7**	**-1268,3**	**-310,2**
Fastigheter, tillgångsförvärv	1 436,7	296,0	-
Totalt	**-4 720,0**	**-972,3**	**-310,2**
Enligt balansräkning	**–**	**-972,3**	**–**

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 972,3 Mkr (757,5). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå till 310,2 Mkr (234,3).

Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta fastighetsöverlåtelser.

Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,5 procent. För underskottsavdrag och derivat har den bedömda verkliga skatteskulden beräknats på en diskonteringsränta om 3 procent där underskottsavdragen bedöms komma att realiseras under en tioårsperiod och derivaten realiseras under en åttaårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt uppgår till 17 procent för underskottsavdrag och 19 procent för derivat.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	8 651,1	7 277,0	7 957,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	46,6	38,6	46,6
Övriga anläggningstillgångar		8,8	10,8	11,4
Summa anläggningstillgångar		**8 706,5**	**7 326,4**	**8 015,8**
Kortfristiga fordringar		37,6	37,7	37,4
Likvida medel		31,6	8,4	6,0
Summa omsättningstillgångar		**69,3**	**46,1**	**43,4**
Summa tillgångar		**8 775,7**	**7 372,6**	**8 059,2**
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	10	3 808,9	2 994,2	3 413,7
Avsättningar		1,8	0,5	0,5
Leasingskuld tomträtt	9	46,6	38,6	46,6
Långfristiga räntebärande skulder	10	3 098,0	2 334,1	2 896,1
Uppskjutna skatteskulder	7	972,3	757,5	865,1
Räntederivat	10	49,9	85,8	73,2
Summa långfristiga skulder		**4 168,6**	**3 216,4**	**3 881,5**
Kortfristiga räntebärande skulder	10	676,1	1 088,1	664,7
Övriga kortfristiga skulder		122,1	73,8	99,4
Summa kortfristiga skulder		**798,2**	**1 161,9**	**764,1**
Summa eget kapital och skulder		**8 775,7**	**7 372,6**	**8 059,2**

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental[1)]	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2020-01-01	**33 670**	**11,2**	**362,8**	**2 560,8**	**2 934,8**
Periodens resultat				59,3	59,3
Eget kapital, per 2020-06-30	**33 670**	**11,2**	**362,8**	**2 620,2**	**2 994,2**
Periodens resultat				419,5	419,5
Eget kapital, per 2020-12-31	**33 670**	**11,2**	**362,8**	**3 039,7**	**3 413,7**
Periodens resultat				395,3	395,3
Eget kapital, per 2021-06-30	**33 670**	**11,2**	**362,8**	**3 434,9**	**3 808,9**

[1)] Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 juni 2021 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).
Efter periodens utgång har en apportemission genomförts. Se väsentliga händelser efter periodens utgång sidan 20.

Balansräkning per 30 juni 2021

Not 8 Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är i huvudsak koncentrerat till två geografiska områden, dels på Lidingö i områdena Larsberg, Baggeby, Dalénum samt Käppala, dels i Sollentuna i områdena Rotebro och Rotsunda. Bolaget innehar även tomträtter i Slakthusområdet i Stockholm, en fastighet i Finnboda, Nacka, och en fastighet i Vilunda, Upplands Väsby. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av bostadsfastigheter.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 8 651,1 Mkr (7 277,0) med en uthyrbar area om 217 tkvm (208), fördelat på cirka 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler och ett hyresvärde på årsbasis om 348,8 Mkr (322,6). Beståndet omfattar 2 829 lägenheter (2 794).

Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 260,1 Mkr (984,7), varav 170,6 Mkr (767,5) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 30,0 Mkr (33,4) och avser framförallt nybyggnationsprojekt i tidiga skeden. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 44,2 Mkr (127,1). Under perioden har 170 lägenheter (169) uppgraderats och vid periodens utgång pågick uppgraderingar av 42 lägenheter (25). Övriga investeringar avser framförallt åtgärder i Käppala inom värme- och ventilationssystem.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2021-01-01	**7 957,9**
+ Förvärv	170,6
+ Investeringar i nybyggnation	30,0
+ Investeringar i basuppgraderingar	20,7
+ Investeringar totaluppgraderingar	23,4
+ Övriga investeringar	15,2
– Försäljningar	–
+/– Orealiserade värdeförändringar	433,1
Utgående fastighetsvärde, 2021-06-30	**8 651,1**

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 30 juni 2021 har koncernens förvaltningsfastigheter externvärderats av Cushman & Wakefield. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav.

Kalkylerna har normalt utförts med en kalkylperiod om 10 år, perioden juli 2021 till december 2030. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2031 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 605	1 548	1 559
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	93,9	94,5
Fastighetskostnader, kr/kvm	517	543	495
Driftöverskott, kr/kvm	962	915	945
Fastighetsvärde, kr/kvm	39 806	34 909	36 861
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	217,3	208,5	215,9
Genomsnittlig värderingsyield, %	2,8	3,0	2,9

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingskuld

Under förra året tillträddes fastigheterna i Sollentuna kommun och tomträtterna i Stockholms stad. En del av de förvärvade fastigheterna innehas med tomträtt. I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal redovisas denna typ av avtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingskuld. Den 30 juni 2021 uppgick det beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 46,6 Mkr (0,0).

Finansiering

Not 10 Finansiering

John Mattson eftersträvar en låg finansiell risk med en belåningsgrad som långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad som långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 30 juni 2021 till 3 808,9 Mkr (2 994,2) vilket motsvarar 113,13 kronor per aktie (88,93). Under perioden har eget kapital ökat med periodens resultat om 395,3 Mkr (59,3).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 4 434,1 Mkr (3 984,7).

Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden uppgick till 3 774,1 Mkr (3 422,2) varav 3 098,0 Mkr (2 334,1) var långfristig skuld och 676,1 Mkr (1 088,1) var kortfristig. Netto nyupplåning har under perioden skett med 218,9 Mkr (825,1), främst för att finansiera periodens fastighetsförvärv i Finnboda, Sickla ön i Nacka kommun samt förvärvet av nybyggnationsprojekt Vilunda i Upplands Väsby kommun men också för att finansiera genomförda och pågående uppgraderingar. Amortering har under perioden skett med 5,6 Mkr (4,6).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 3 742,4 Mkr (3 413,8), vilket motsvarar en belåningsgrad om 43,3 procent (46,9).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 191,6 Mkr (71,0). Därutöver finns ett kreditlöfte om 500 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,8 år (2,6).

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att bolaget erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs. Inga av bolagets låneavtal innehåller villkor om att den rörliga basräntan (Stibor) ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna. Sådana villkor skulle medföra stigande räntekostnader för bolaget vid negativa basräntor och kraftigt begränsa effektiviteten i räntesäkringen, varför endast låneavtal har ingåtts utan sådana villkor.

I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska dessa derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan på derivatinstrumenten avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital.

John Mattson har tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 943,0 Mkr (1 579,0), vilket motsvarar 70,1 procent (54,2) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta. Under periodens första kvartal ingicks två avtal om ränteswappar till ett nominellt värde om 350,0 Mkr. Ränteswapparna förfaller mellan år 2021 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid årets utgång uppgick till -49,9 Mkr (-85,8). Reserven om 49,9 Mkr kommer succesivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 3,1 år (2,5).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,54 procent (1,85).

Ränte- och kreditbindning 30 juni 2021

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	**Volym (Mkr)**	**Snitträntа (%) [1]**	**Andel (%)**	**Kreditavtal volym (Mkr)**	**Utnyttjat, Mkr**	**Andel (%)**	**Volym (Mkr)**	**Snitträntа (%) [2]**
0–1 år	1 485	2,28	39	697	676	18	154	–
1–2 år	0	0	0	1 933	1 294	34	0	–
2–3 år	471	0,51	12	829	829	22	471	–
3–4 år	300	1,92	8	475	475	13	300	–
4–5 år	518	0,69	14	0	0	0	518	–
> 5 år	1 000	1,25	26	500	500	13	500	–
Summa	**3 774,1**	**1,54**	**100**	**4 434,1**	**3 774,1**	**100**	**1 943**	**1,00**

[1] Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.
[2] Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	Rullande 12 mån jul 20-jun 21	2020 jan–dec
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	**272,5**	**67,1**	**502,6**	**79,2**	**1 031,5**	**608,1**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet						
Värdeförändring på fastigheter	-236,7	-46,5	-433,1	-52,4	-898,3	-517,7
Värdeförändring på räntederivat	-6,5	4,6	-23,3	16,9	-35,8	4,3
Avskrivningar och utrangeringar	0,7	0,4	1,3	0,8	2,3	1,7
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	–	6,0	–	6,0	0,0
Betald skatt	-0,1	–	-0,1	–	-2,3	-2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**30,0**	**25,7**	**53,5**	**44,4**	**103,3**	**94,1**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet						
Förändring av rörelsefordringar	6,7	2,6	-2,5	-5,0	-0,4	-2,9
Förändring av rörelseskulder	19,2	-17,8	7,0	1,2	30,5	24,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**56,0**	**10,4**	**58,1**	**40,6**	**133,5**	**115,9**
Investeringsverksamheten						
Investeringar i inventarier	-1,9	-1,0	-2,6	-3,7	-4,9	-6,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto [1)]	-154,7	-766,9	-154,7	-766,9	-243,3	-855,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-55,2	-38,8	-89,4	-91,8	-215,0	-217,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	–	1,0	–	1,0	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-211,8**	**-806,7**	**-245,7**	**-862,4**	**-462,1**	**-1 078,8**
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	183,4	799,7	218,9	825,1	362,6	968,8
Amorteringar	-2,8	-2,3	-5,6	-4,6	-10,7	-9,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**180,6**	**797,4**	**213,3**	**820,5**	**351,9**	**959,2**
Periodens kassaflöde	*24,8*	*1,1*	*25,7*	*-1,3*	*23,3*	*-3,7*
Likvida medel vid periodens början	6,8	7,4	6,0	9,8	8,4	9,8
Likvida medel vid periodens slut	31,6	8,4	31,6	8,4	31,6	6,0

[1)] Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag:

Belopp i Mkr	2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	Rullande 12 mån jul 20-jun 21	2020 jan–dec
Förvaltningsfastigheter	170,6	767,5	170,6	767,5	260,8	857,7
Rörelsefordringar	–	16,6	–	16,6	0,6	17,2
Likvida medel	–	4,0	–	4,0	1,2	5,2
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	–	-1,8	–	-1,8	–	-1,8
Rörelseskulder	-15,9	-15,5	-15,9	-15,5	-18,0	-17,6
Övertagna nettotillgångar	154,7	770,8	154,7	770,8	244,6	860,7
Utbetald köpeskilling	154,7	770,8	154,7	770,8	244,6	860,7
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	–	-4,0	–	-4,0	-1,2	-5,2
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	154,7	766,9	154,7	766,9	243,3	855,4

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) med organisationsnummer 556802-2858 består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jan–jun	2020 jan-jun	2020 jan–dec
Intäkter	6,3	4,9	13,5
Centrala administrationskostnader	-19,2	-18,5	-39,0
Rörelseresultat	**-12,9**	**-13,6**	**-25,5**
Räntenetto	-3,0	-4,5	-6,0
Resultat efter finansiella poster	**-15,9**	**-18,1**	**-31,5**
Bokslutsdispositioner	-		12,1
Resultat före skatt	**-15,9**	**-18,1**	**-19,4**
Skatt	-1,6	1,6	5,8
Periodens resultat	**-17,5**	**-16,5**	**-13,6**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 804,3	1 668,7	1 804,2
Uppskjuten skattefordran	4,3	1,6	5,9
Fordringar på koncernföretag	241,7	192,9	174,0
Övriga kortfristiga fordringar	4,8	9,8	3,6
Likvida medel	6,1	1,3	5,9
Summa tillgångar	**2 061,1**	**1 874,3**	**1 993,5**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 214,2	1 228,8	1 231,7
Skulder till koncernföretag	832,9	637,9	754,9
Övriga kortfristiga skulder	14,1	7,6	6,9
Summa eget kapital och skulder	**2 061,1**	**1 874,3**	**1 993,5**

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde är stabilt då bolagets totala hyresvärde till cirka 90 procent är hänförligt till bostadsfastigheter med låg vakansgrad och förhållandevis förutsägbara hyror.

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 90 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. John Mattsons bostadsfastigheter finns i attraktiva områden med hög efterfrågan på Lidingö och i Sollentuna.

De största driftkostnaderna för John Mattson är mediakostnaderna där el, värme och vatten ingår.
El- och värmekostnaderna varierar något år från år beroende på priser och förbrukning.

John Mattson har ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital, vilket är i linje med förvaltningsresultatet.

Räntekostnader är en av John Mattsons enskilt största kostnader och påverkas av förändringar i marknadsräntor varvid stigande marknadsräntor normalt över tid är en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation. Den räntebärande upplåningen medför därmed att John Mattson exponeras för bland annat ränterisk.

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/ - 21,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+ / - 3,5
Fastighetskostnader	5 procent	+ / -5,7
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	–8,5 /+8,3

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även finansiell ställning, kan bli mer volatila.

Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas värde baseras på driftnetto och avkastningskrav. Ett högre driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

	–20 %	–10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	–1 730	-865	0	865	1 730
Belåningsgrad, %	54,1	48,1	43,3	39,3	36,0

Finansiell risk

John Mattson efterfrågar låg finansiell risk. Risken begränsas av att netto belåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Tillgång till finansiering är en av bolagets största risker att hantera. Den begränsas, förutom av en låg belåningsgrad, av en disponibel likviditet. Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 191,6 Mkr (71,0). Därutöver finns ett kreditlöfte om 500 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,8 år (2,6) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 1 943,0 Mkr (1 579,0), vilket motsvarar 70,1 procent (54,2) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta.

Påverkan av covid-19

Fastighetsbranschen har hittills påverkats i olika grad av covid-19-pandemin där bostadsfastigheter har påverkats i mindre grad än kommersiella fastigheter. Av John Mattsons totala hyresvärde utgörs cirka tio procent av kommersiella fastigheter, varav merparten är hänförlig till verksamheter som trots covid-19 har varit stabila, såsom dagligvaruhandel och universitetsutbildning. Bolagets mindre kommersiella hyresgäster har inte påverkats i hög grad. Kostnader för hyresrabatter kopplade till covid-19 har under 2021 endast haft en marginell påverkan.

Trots en marknadsoro för de långsiktiga konsekvenserna av covid-19-pandemin är bolagets bedömning att efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen kommer att vara fortsatt hög.

John Mattson fortsätter att lägga stort fokus på att upprätthålla trygghet och en fungerande vardag för våra hyresgäster och medarbetare samt entreprenörer som arbetar i våra bostadsområden.

Nyckeltal

Nyckeltal	2021 apr–jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	Rullande 12 mån jul 20-jun 21	2020 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	66,8	67,9	62,2	65,8	64,8	66,7
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,1	93,9	95,1	93,9	95,1	94,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	348,8	322,6	348,8	322,6	348,8	336,5
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 518	1 455	1 518	1 455	1 518	1 485
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	217,3	208,5	217,3	208,5	217,3	215,9
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	55,2	38,8	89,5	91,8	215,0	217,4
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	8 651,1	7 277,0	8 651,1	7 277,0	8 651,1	7 957,9
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	39 806	34 909	39 806	34 909	39 806	36 861
Totalt antal lägenheter, st	2 829	2 794	2 829	2 794	2 829	2 829
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	108	140	170	169	369	368
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 680	1 480	1 680	1 480	1 680	1 584
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	624	824	624	824	624	720
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	82,3	73,5	162,6	138,8	317,9	294,0
Driftsöverskott, Mkr	54,9	49,9	101,1	91,3	205,9	196,0
Förvaltningsresultat, Mkr	29,5	25,2	45,3	43,6	96,4	94,7
Periodens resultat efter skatt	214,5	51,6	395,3	59,3	814,8	478,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43,3	46,9	43,3	46,9	43,3	44,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,5	1,9	1,5	1,9	1,5	1,5
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	3,1	2,6	2,7	2,6	2,6	2,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,1	2,5	3,1	2,5	3,1	2,2
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,8	2,6	2,8	2,6	2,8	2,3
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 831,2	3 837,4	4 831,2	3 837,4	4 831,2	4 352,0
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 471,1	3 517,4	4 471,1	3 517,4	4 471,1	4 007,2
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,88	0,75	1,35	1,30	2,86	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	16,9	181,6	3,9	112,8	9,5	45,8
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	6,37	1,53	11,74	1,76	24,20	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	143,49	113,97	143,49	113,97	143,49	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	25,9	7,2	25,9	7,2	25,9	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	132,79	104,47	132,79	104,47	132,79	119,01
Eget kapital, kr/aktie	113,13	88,93	113,13	88,93	113,13	101,39
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	156,4	144,8	156,4	144,8	156,4	135,80
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	33 670 032	33 670 032	33 670 032	33 670 032	33 670 032	33 670 032
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	33 670 032	33 670 032	33 670 032	33 670 032	33 670 032	33 670 032

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 22.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag som anges i moderbolagets not 1 i årsredovisningen för 2020. För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2020 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Lidingö den 19 augusti 2021

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 9 juli offentligjordes att Per Nilsson efterträder Siv Malmgren som vd för John Mattson. Per Nilsson tillträder senast den 10 januari 2022.
- I juli och augusti tecknade John Mattson ytterligare avtal om förvärv av aktier i fastighetsbolagen HEFAB Fastighets AB och EFIB Aktiebolag och kontrollerar därmed totalt 95 procent av aktierna och rösterna i HEFAB och 99 procent av aktierna och rösterna i EFIB. Den totala köpeskillingen uppgår till 3 392 miljoner kronor varav 399 miljoner kronor finansieras via apportemission. Tillträde av aktierna beräknas ske under tredje kvartalet 2021. Denna information pressmeddelades den 17 augusti.
- Som delbetalning av aktierna i EFIB beslutade John Mattsons styrelse den 6 juli, med stöd av bemyndigande från årsstämma 22 april 2021, att genomföra en apportemission av 1 047 277 aktier till teckningskurs 151,43 kronor per aktie. Denna information pressmeddelades den 6 juli och 30 juli.

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Börsvärdet den 30 juni 2021 uppgick till 5,3 Mdkr.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie i samband med noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 30 juni 2021 var 156,40 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet april - juni noterades den 25 maj och uppgick till 134,40 kronor. Högsta stängningskurs noterades den 15 juni och uppgick till 161,80 kronor.

Under kvartalet har 5 152 722 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 731,4 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 61,2 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 94,86 procent.

John Mattson har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid periodens utgång till 143,49 kronor per aktie (113,97). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 25,9 procent jämfört 30 juni 2020. Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 4 471,1 Mkr (3 517,4) eller 132,79 kronor per aktie (104,47) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Eftersom John Mattson under de närmaste åren kommer att prioritera värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet kan utdelningar de närmaste åren komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Ägarförteckning per 30 juni 2021

I tabellen nedan presenteras de ägare som äger tre procent eller mer av aktierna i John Mattson samt övriga ägare.

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	12 777 055	37,95%
Tagehus Holding AB	4 336 698	12,88%
Carnegie Fonder	2 842 609	8,44%
Länsförsäkringar Fonder	2 767 113	8,22%
Fidelity Investments (FMR)	2 255 842	6,70%
Prior & Nilsson Fonder	1 465 271	4,35%
Övriga ägare	7 255 444	21,46%
Summa	**33 670 032**	**100%**
Varav utländskt ägande	3 072 136	9,12%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	30 juni 2021		30 juni 2020		31 dec 2020	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	3 808,9	113,13	2 994,2	88,93	3 413,7	101,39
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	49,9	1,48	85,8	2,55	73,2	2,17
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	972,3	28,88	757,5	22,50	865,1	25,69
Långsiktigt substansvärde	**4 831,2**	**143,49**	**3 837,4**	**113,97**	**4 352,0**	**129,25**
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	-49,9	-1,48	-85,8	-2,55	-73,2	-2,17
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-310,2	-9,21	-234,3	-6,96	-271,6	-8,07
Aktuellt substansvärde	**4 471,1**	**132,79**	**3 517,4**	**104,47**	**4 007,2**	**119,01**

Aktierelaterade nyckeltal

	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,35	1,30	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	3,9	112,8	45,8
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	11,74	1,76	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	143,49	113,97	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	25,9	7,2	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	132,79	104,47	119,01
Eget kapital, kr/aktie	113,13	88,93	101,39
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	156,40	144,80	135,80
Börsvärde (kr/aktie) /Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	1,09	1,27	1,05
Genomsnittligt antal aktier under periodens utgång, st	33 670 032	33 670 032	33 670 032
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	33 670 032	33 670 032	33 670 032

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission	–	1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
2018	Aktiesplit 10 000:1	9 999 000	10 000 000	–	10 000 000	1
2018	Nyemission	1 223 344	11 223 344	1 223 344	11 223 344	1
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032	–	11 223 344	0,33

Efter periodens utgång har en apportemission genomförts. Se väsentliga händelser efter periodens utgång sidan 20.

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde, Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasing-skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital, dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - Leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential avseende bostäder, per kvadratmeter.
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde, Mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförel-ser.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Mediakostnader, Mkr	I posten ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten.	Ej alternativt nyckeltal.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteför-ändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabeller

		2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	Rullande 12 mån	2020 jan–dec
Aktuellt substansvärde, kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	4 771,1	3 517,4	4 471,1	3 517,4	4 471,1	4 007,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	**Aktuellt substansvärde, kr/aktie**	**132,79**	**104,47**	**132,79**	**104,47**	**132,79**	**119,01**
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	3 774,1	3 422,2	3 774,1	3 422,2	3 774,1	3 560,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	31,6	8,4	31,6	8,4	31,6	6,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	8 651,1	7 277,0	8 651,1	7 277,0	8 651,1	7 957,9
(A-B)/C	**Belåningsgrad vid periodens utgång, %**	**43,3**	**46,9**	**43,3**	**46,9**	**43,3**	**44,7**
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	3 808,9	2 994,2	3 808,9	2 994,2	3 808,9	3 413,7
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	**Eget kapital, kr/aktie**	**113,13**	**88,93**	**113,13**	**88,93**	**113,13**	**101,39**
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	331,8	302,9	331,8	302,9	331,8	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	17,0	19,7	17,0	19,7	17,0	18,4
A/(A+B)	**Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %**	**95,1**	**93,9**	**95,1**	**93,9**	**95,1**	**94,5**
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	8 651,1	7 277,0	8 651,1	7 277,0	8 651,1	7 957,9
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	217,3	208,5	217,3	208,5	217,3	215,9
A/B	**Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm**	**39 806**	**34 909**	**39 806**	**34 909**	**39 806**	**36 861**
Förvaltningsresultat, kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	29,5	25,2	45,3	43,6	96,4	94,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	**Förvaltningsresultat, kr/aktie**	**0,88**	**0,75**	**1,35**	**1,30**	**2,86**	**2,81**
Förvaltningsresultat, Mkr							
A	Periodens resultat	214,5	51,6	395,3	59,3	814,8	478,8
B	Aktuell och uppskjuten skatt	58,2	15,5	107,3	19,8	216,7	129,2
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	243,2	41,9	457,2	35,6	935,0	513,4
A+B-C	**Förvaltningsresultat, Mkr**	**29,5**	**25,2**	**45,3**	**43,6**	**96,4**	**94,7**
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %							
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	82,3	73,5	162,6	138,8	317,9	294,0
B	Periodens bruttohyra, Mkr	86,4	77,4	171,5	146,6	335,9	310,9
A/B	**Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %**	**95,2**	**95,0**	**94,8**	**94,7**	**94,7**	**94,6**
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %							
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	70,1	63,0	138,7	118,7	271,3	251,3
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	72,3	65,7	144,1	123,9	282,6	262,3
A/B	**Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %**	**96,9**	**95,8**	**96,3**	**95,8**	**96,0**	**95,8**
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	58,1	63,2	58,1	63,2	58,1	52,5
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	3 774,1	3 422,2	3 774,1	3 422,2	3 774,1	3 560,8
A/B	**Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %**	**1,5**	**1,8**	**1,5**	**1,8**	**1,5**	**1,5**

		2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	Rullande 12 mån	2020 jan–dec
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	331,8	302,9	331,8	302,9	331,8	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	17,0	19,7	17,0	19,7	17,0	18,4
A+B	**Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr**	**348,8**	**322,6**	**348,8**	**322,6**	**348,8**	**336,5**
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	282,8	265,7	282,8	265,7	282,8	274,7
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	8,3	11,6	8,3	11,6	8,3	10,2
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	191,8	190,5	191,8	190,5	191,8	191,8
(A+B)/C	**Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm**	**1 518**	**1 455**	**1 518**	**1 455**	**1 518**	**1 485**
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	4 831,2	3 837,4	4 831,2	3 837,4	4 831,2	4 352,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	**Långsiktigt substansvärde, kr/aktie**	**143,49**	**113,97**	**143,49**	**113,97**	**143,49**	**129,25**
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr							
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	3 808,9	2 994,2	3 808,9	2 994,2	3 808,9	3 413,7
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	49,9	85,8	49,9	85,8	49,9	73,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	972,3	757,5	972,3	757,5	972,3	865,1
A+B+C=D	**Långsiktigt substansvärde, Mkr**	**4 831,2**	**3 837,4**	**4 831,2**	**3 837,4**	**4 831,2**	**4 352,0**
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-49,9	-85,8	-49,9	-85,8	-49,9	-73,2
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-310,2	-234,3	-310,2	-234,3	-310,2	-271,6
D-B-E	**Aktuellt substansvärde, Mkr**	**4 471,1**	**3 517,4**	**4 471,1**	**3 517,4**	**4 471,1**	**4 007,2**
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	3 774,1	3 422,2	3 774,1	3 422,2	3 774,1	2 896,1
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	31,6	8,4	31,6	8,4	31,6	6,0
A-B	**Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr**	**3 742,4**	**3 413,8**	**3 742,4**	**3 413,8**	**3 742,4**	**2 890,2**
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	29,5	25,2	45,3	43,6	96,4	94,7
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	14,3	15,4	27,1	27,8	58,9	59,6
(A+B)/B	**Räntetäckningsgrad under perioden, ggr**	**3,1**	**2,6**	**2,7**	**2,6**	**2,6**	**2,6**
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,88	0,75	1,35	1,30	2,86	2,81
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,75	0,27	1,30	0,61	2,62	1,93
(A-B)/B	**Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %**	**16,9**	**181,6**	**3,9**	**112,8**	**9,5**	**45,8**
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	143,49	113,97	143,49	113,97	143,49	129,25
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolvmånadersperiod, kr/aktie	113,97	106,35	113,97	106,35	113,97	111,07
(A-B)/B	**Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %**	**25,9**	**7,2**	**25,9**	**7,2**	**25,9**	**16,4**
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	54,9	49,9	101,1	91,3	205,9	196,0
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	82,3	73,5	162,6	138,8	317,9	294,0
A/B	**Överskottsgrad under perioden, %**	**66,8**	**67,9**	**62,2**	**65,8**	**64,8**	**66,7**

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2021: **11 november 2021**

Bokslutskommuniké 2021: **23 februari 2022**

Delårsrapport januari-mars 2022: **5 maj 2022**

Delårsrapport januari-juni 2022**: 18 augusti 2022**

Information

På John Mattsons webbplats finns möjlighet att ladda ned
och prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter.
corporate.johnmattson.se

Siv Malmgren, vd
siv.malmgren@johnmattson.se
Tel: 070-539 35 07

Maria Sidén, ekonomi- och finanschef
maria.siden@johnmattson.se
Tel: 070-337 66 36