



John Mattsons ägarandel i Hefab Fastighets AB uppgår till drygt 97 procent och en integration av bolagen har påbörjats. Fastigheten Klassrummet 1 på Lilla Bantorget i Stockholm är en av fastigheterna som ingår i förvärvet.

DELÅRSRAPPORT

Q3

jan-sep 2021

Januari – september 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 264,3 Mkr (215,9), en ökning med 22 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 80,2 Mkr (75,0), motsvarande 2,36 kr per aktie (2,23). Justerat för kostnadsförd avsättning hänförligt till vd:s framtida pension, ökade tillväxten i förvaltningsresultatet med 15 procent.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 81,1 Mkr (76,2).
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 856,6 Mkr (62,1), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 32,4 Mkr (-12,7).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 764,9 Mkr (92,1) varav 761,1 Mkr avser moderbolagets aktieägare, motsvarande 22,38 kr per aktie (2,74).
- Fastighetsvärdet uppgick till 14 228,4 Mkr (7 422,0).
- Investeringarna uppgick till 5 414,8 Mkr (994,7), varav 5 268,5 Mkr (857,3) avsåg förvärv.

Juli – september 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 101,7 Mkr (77,1), en ökning med 32 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 34,9 Mkr (31,4), motsvarande 1,01 kr per aktie (0,93).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 27,6 Mkr (31,9).
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 422,6 Mkr (9,7), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 9,1 Mkr (4,2).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 369,6 Mkr (32,8), varav 365,8 Mkr avser moderbolagets aktieägare, motsvarande 10,55 kr per aktie (0,97).
- Fastighetsvärdet uppgick till 14 228,4 Mkr (7 422,0).
- Investeringarna uppgick till 5 154,7 Mkr (135,3), varav 5 097,9 Mkr (89,7) avsåg förvärv.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q3 – 2021

Väsentliga händelser

- John Mattson har förvärvat två fastighetsbolag, Hefab Fastighets AB (Hefab) och i Efib Aktiebolag (Efib), med ett underliggande fastighetsvärde på 5,3 miljarder kronor. En del av köpeskillingen utgjordes av aktier i John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ). Antal aktier och röster har i samband med detta ökat.
- CFO Maria Sidén har meddelat att hon lämnar sitt uppdrag i John Mattson.

Förvärv Hefab och Efib

Förvärven av aktier i Hefab Fastighets AB (Hefab) och Efib AB (Efib) har under kvartalet gett effekt på de finansiella rapporterna genom ett ökat fastighetsvärde om 5 275,0 Mkr. Förvärven och tillträdena har skett stegvis under kvartalet, och per den 30 september kontrollerade John Mattson totalt 99,95 procent i Efib och 97,15 procent i Hefab. Den totala köpeskillingen för de förvärvade aktierna, inklusive transaktionskostnader per 30 september uppgick till 3 531,6 Mkr, varav 408,2 Mkr har finansierats via apportemissioner.

I räkenskaperna redovisas Efib som intressebolag för perioden 6 juli–31 augusti. Den resultatandel, som är hänförligt till perioden då intressebolagsförhållande förelåg, redovisas i periodens resultat som en resultatandel från intres-

sebolag, till ett belopp om 2,2 mkr per den 30 september. Båda de förvärvade bolagen, Efib och Hefab har konsoliderats som dotterbolag från och med den 31 augusti. Detta har medfört en positiv effekt på förvaltningsresultatet om knappt 5 Mkr per den 30 september. I och med att John Mattson inte äger samtliga aktier i bolagen redovisas en andel av resultatet som tillhörande ”Innehav utan bestämmande inflytande”.

Utveckling Q3 2021 jämfört Q3 2020



36 % tillväxt
substansvärde



6 % tillväxt
förvaltningsresultat



14,2 Mdkr fastighetsvärde
30 september 2021

Nyckeltal	2021 jul–sep	2020 jul–sep	2021 jan–sep	2020 jan–sep	Rullande 12 mån okt 20–sep 21	2020 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,7	93,4	95,7	93,4	95,7	94,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 228,4	7 422,0	14 228,4	7 422,0	14 228,4	7 957,9
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	78	51	248	220	396	368
Finansiella nyckeltal						
Hysesintäkter, Mkr	101,7	77,1	264,3	215,9	342,5	294,0
Driftöverskott, Mkr	68,9	54,5	170,0	145,9	220,2	196,0
Förvaltningsresultat, Mkr	34,9	31,4	80,2	75,0	99,9	94,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,0	47,2	58,0	47,2	58,0	44,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	2,9	2,6	2,7	2,6	2,6
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,01	0,93	2,36	2,23	2,94	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	7,9	27,1	5,9	66,0	4,2	45,8
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	10,55	0,97	22,38	2,74	33,84	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	156,65	115,19	156,65	115,19	156,65	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	36,0	7,3	36,0	7,3	36,0	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	141,06	105,50	141,06	105,50	141,06	119,01

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 23.

Mål om fastighetsvärde uppnått

Genom förvärv av fastigheter i Sollentuna och av aktier i Hefab Fastighets AB och Efib Aktiebolag har John Mattsons fastighetsvärde nästan dubblerats sedan i somras. Ett av de långsiktiga målen, att uppnå ett fastighetsvärde på minst tio miljarder kronor vid utgången av 2023, har uppnåtts.

Tillträde av aktier i Hefab och Efib

Under tredje kvartalet förvärvade och tillträdde John Mattson aktier i fastighetsbolagen Hefab Fastighets AB (Hefab) och Efib Aktiebolag (Efib). Förvärven av aktierna har skett med tre olika tillträdesdatum och per 30 september är John Mattsons ägarandel drygt 97 procent i Hefab och närmare 100 procent i Efib.

Förvärvet är helt i linje med vår tillväxtstrategi och innebär att John Mattson har etablerat sig på fler attraktiva delmarknader i Stockholmsregionen. I förvärvet ingår fastigheter och tomträtter om cirka 100 000 kvadratmeter uthyrbar area. Största delen av beståndet, cirka 75 procent, utgörs av bostadsfastigheter varav merparten av bostäderna finns i Bromma och Hägersten. Portföljen av välskötta bostäder och kommersiella lokaler samt intressanta projektmöjligheter passar väl in i John Mattsons befintliga fastighetsportfölj.

Liksom John Mattson är Hefab och Efib fastighetsbolag med byggmästarbakgrund och med en tradition av långsiktig förvaltning kombinerat med projektutveckling. Arbetet pågår nu med att integrera bolagen där målet är full integration i alla delar och där medarbetarna i Hefab erbjuds anställning i John Mattson. Hefabs verksamhetsövergång till John Mattson beräknas ske i början av 2022.

Tillträde av lägenheter i Sollentuna

Den 1 oktober, efter periodens utgång, tillträdde John Mattson drygt 450 lägenheter samt kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun. En effektiv förvaltningsenhet skapas nu i Sollentuna där John Mattson sedan tidigare har ett fastighetsbestånd i Rotsunda och Rotebro. Med totalt 1 000 lägenheter i Sollentuna blir vi en än viktigare bostadsaktör i kommunen.

Förädling och förtätning

Arbetet med att bas- och totaluppgradera 1950-talslägenheterna i Käppala på Lidingö håller på att slutföras. Vid utgången av tredje kvartalet har 248 lägenheter uppgraderats, varav 134 har totaluppgraderats. Uppgraderingar av



”
Genom förvärv har John Mattsons fastighetsvärde nästan dubblerats.

64 lägenheter pågår. John Mattsons mål är att totaluppgradera minst 100 lägenheter om året i hela beståndet, ett mål som uppnås för 2021.

Nästa stora uppgraderingsprojekt omfattar lägenheterna i Rotebro i Sollentuna. Här äger John Mattson cirka 300 lägenheter byggda på 1970-talet. Planering och förberedelser pågår för att under 2022 påbörja uppgraderingsarbete i Rotebro.

Resultat och finansiell utveckling

Koncernens förvaltningsresultat för perioden januari – september uppgick till 80,2 miljoner kronor motsvarande ett förvaltningsresultat per aktie på 2,36 kronor. Det är en positiv resultatutveckling, med en tillväxt på 15 procent justerat för en under årets första kvartal kostnadsförd avsättning. Tillväxten förklaras främst av förvärven av Hefab och Efib som har påverkat förvaltningsresultatet med närmare 5 miljoner kronor. Dessutom redovisas 2,2 miljoner kronor som resultatandelar från intressebolag.

Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick den 30 september till 156,65 kronor. De senaste tolv månaderna har substansvärdet ökat med 36 procent, vilket överstiger John Mattsons genomsnittliga årliga mål om minst 10 procent substansvärdestillväxt per aktie.

Fastighetsvärdet uppgick per den 30 september till 14,2 miljarder kronor och därmed har det finansiella målet avseende fastighetsvärde uppnåtts. Tredje kvartalets värdeökning förklaras framför allt av förvärven av Hefab och Efib.

Framtidsutsikter

Genom tillträdet av Hefab och Efib har John Mattsons fastighetsportfölj växt väsentligt. Bolaget finns i fem kommuner i Stockholmsregionen och utifrån våra förvaltningsområden har en geografisk indelning av fastigheterna gjorts i rapporten; Lidingö, Norrort, Bromma/City och Söderort/Nacka. Inklusiva fastigheterna som tillträdde i Sollentuna 1 oktober äger John Mattson nu drygt 4 300 lägenheter samt kommersiella lokaler med en total uthyrbar area av 352 000 kvadratmeter. Fastighetsportföljens totala värde närmar sig 15 miljarder kronor.

Mina 16 år som vd har varit otroligt stimulerande och roliga. Bolaget har förändrats och utvecklats och de senaste åren har en rejäl tillväxt skett. Den närmaste tiden kommer vi fokusera på att etablera en god förvaltningskvalitet, förbereda för att förädla och utveckla de nyförvärvade bestånden samt tillsammans med Hefabs medarbetare utveckla ett större John Mattson. Tillväxten har inte förändrat bolagets grundläggande vision – att skapa goda livsmiljöer över generationer. Jag lämnar nu med stort förtroende över till tillträdande vd Per Nilsson och riktar ett stort tack till ägare och styrelse för förtroendet att ha fått leda bolaget. Jag vill också tacka alla fantastiska medarbetare – utan er hade inget varit möjligt.

Siv Malmgren

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 kunder. Vi tar ansvar för helheten, både beståndet och att utveckla livet mellan husen. Vi jobbar proaktivt med fastighetsförvaltning och gör kontinuerligt effektiviseringar och värdeskapande investeringar i syfte att uppnå en mer hållbar fastighetsdrift samt ökat driftnetto. Fokus ligger på att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna.

Förädling – Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att upgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väletablerad modell för uppgadering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgadering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgadering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från

befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgadering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. Målsättningen är att totaluppgadera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet. All uppgadering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

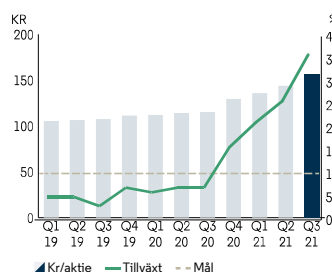
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta redan på hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och mångfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma.

Förvärv – Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva.

Finansiella mål

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



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

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 14,2 Mdkr, och därmed har det finansiella målet uppnåtts.

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

John Mattson är ett bostadsbolag med verksamhet i Stockholmsregionen. Bolaget är sedan 2019 börsnoterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Våra områden

Beståndet delas in i fyra förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma, Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar per den 30 september 3 900 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 314 000 kvadratmeter, där bostäder står för 83 procent.

Majoriteten av fastigheterna är byggda på 1950-1970-talet, med goda förutsättningar att förädlas. Tillväxt sker genom förvärv och förtätning av fastigheter i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.



3 900st
lägenheter



83 %
av uthyrbar area utgörs
av bostäder



314 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet

per 30 september 2021

Januari–september 2021¹⁾

	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter		Fastighets-kostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr		
Lidingö	2 288	172	7 724	44 810	298	1 731	95,5	212	71	142	
Norrort	539	37	1 001	27 015	43	1 162	94,5	31	17	13	
City/Bromma	469	50	2 506	50 497	100	2 016	96,5	72	22	49	
Söderort/Nacka	595	55	2 997	54 858	110	2 011	95,7	79	26	53	
Summa fastigheter	3 891	314	14 228	45 357	551	1 758	95,7	394	136	258	

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. Avvikelser mellan ovan redovisade driftöverskott om 258 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 170 Mkr förklaras av att driftöverskottet för under perioden förvärvade fastigheter och färdigställda projekt räknats upp med 88 Mkr så som om de ägts under hel perioden.

Per 30 september 2021

Hyresvärde

Vakanser och rabatter

Kontraktsvärde

Uthyrningsgrad

Objekt	Uthyrbar area, tkvm		Hyresvärde, Mkr		Uthyrbar area, tkvm		Vakans- och rabattvärde, Mkr		Uthyrd area, tkvm		Kontraktsvärde, Mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
	Antal	tkvm	Mkr	Antal	tkvm	Mkr	Antal	tkvm	Antal	tkvm	Mkr	Antal	
Bostäder	3 891	259	408	152 ¹⁾	10	11	3 739	249	396	97,2			
Kommersiellt	–	55	119	–	4	6	–	51	113	95,0			
P-platser	–	–	25	–	–	7	–	–	18	73,5			
Summa	3 891	314	551	152	14	24	3 739	300	527	95,7			

¹⁾ Vakanser är framförallt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår.

Lidingö

På Lidingö finns John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Fastigheterna består framförallt av bostadsfastigheter i Larsbergsområdet och i Käppala, dessa står för 95 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella lokalerna bedrivs närservice- och utbildningsverksamhet.

I beståndet finns även en utvecklingsfastighet där detaljplan pågår samt identifierade potentiella byggrätter. Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt.

Bostäderna håller genomgående en hög standard, 58 procent av beståndet är totaluppggraderat eller nybyggt. Basuppgrederingar pågår i Käppala och totaluppgrederingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden har

114 (132) lägenheter basuppgrederats och 134 (88) lägenheter totaluppgrederats.

Vid periodens utgång pågick uppgrederingar av 64 (93) lägenheter. Uppgrederingarna görs enligt Larsbergsmodellen. Återstående orenoverade lägenheter i Käppalaområdet uppgår till 65 stycken och beräknas slutförast under Q4 2021. Covid-19 påverkar inte projektets genomförandetakt i större omfattning, utan tidplanen är intakt jämfört tidigare rapportering.

Planarbete 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 Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet, projektet är

i tidigt skede. Ytterligare ett antal potentiella förtätningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala. Omfattningen av dessa bedöms till cirka 700 lägenheter.

Lidingö	Q3 2021
Area bostadsfastigheter, tkvm	164
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 683
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	95,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	44 704
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	66 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Norrort

I Norrort utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av bostadsfastigheter i Sollentuna kommun, i områdena Rotebro och Rotsunda samt av en utvecklingsfastighet i Upplands Väsby. Ungefär hälften av fastigheterna i Sollentuna är byggda under 1940- och 1950-talet och hälften under 1970-talet. Fastigheterna är i behov av uppgredering, samtliga lägenheter är orenoverade.

Planering för uppgredering av fastigheterna i Sollentuna pågår. Uppgrederingarna beräknas påbörjas i Rotebro under 2022. Produktion pågår av ett bostadshus med 73 hyreslägenheter i området Vilunda i centrala Upplands Väsby. Fastig-

heten ligger intill pendeltågstationen och med närhet till Väsby centrum. Projektet är Stockholms första flerbostadshus för hållbar mobilitet och utan krav på privata parkeringsplatser. Inflyttning är beräknad till andra halvåret 2022.

I maj 2021 tecknades avtal om förvärv av ytterligare fastigheter i Sollentuna kommun, med tillträde i oktober 2021. Förvärvet omfattar 456 lägenheter samt kommersiella lokaler i områdena Häggvik och Tureberg. Förvärvspriset uppgår till 867 miljoner kronor efter avdrag för uppskjuten skatt om 35 miljoner kronor. Förvärvet konsolideras per den 31 december 2021.

Norrort	Q3 2021
Area bostadsfastigheter, tkvm	37
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 162
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	94,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	24 141
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	43 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

John Mattsons bestånd i City och Bromma ökade med 43 000 kvadratmeter under kvartalet genom förvärvet av aktierna i Hefab och Efib. Utöver Slakthusområdet finns nu även fastigheter i bland annat Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg och på Östermalm. Bostadsfastigheter står för 56 procent av total uthyrbar area. Byggnaderna är ifrån 1930-1940-tal samt 1990-2010-tal, där samtliga hus är väl underhållna och i gott skick. City och Bromma har den största andelen av kommersiella fastigheter med 30 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet. Utveck-

lingsfastigheter finns i Abrahamsberg och i Söderstaden (stadsutvecklingsområde bestående av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen).

På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma är detaljplan antagen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende. Byggstart planeras ske under 2022.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden planeras planarbete starta under fjärde kvartalet 2021 för nybyggnation av bostäder, med en preliminär byggstart under 2025. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området.

City/Bromma	Q3 2021
Area bostadsfastigheter, tkvm	28
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 917
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	52 692
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	67 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Söderort/Nacka

John Mattsons bestånd i Söderort och Nacka ökade med 53 000 kvadratmeter under det tredje kvartalet, genom förvärvet av aktierna i Hefab. Beståndet är främst koncentrerat till Hägerstensåsen, Västberga och Örby. Bostadsfastigheter utgör 79 procent av total uthyrbar area och består framförallt av fastigheter uppförda 1940-tal samt 2000-2010-tal. Kommersiella fastigheter utgör 18 procent av total uthyrbar area och består främst av kontor, vård- och omsorg och närservice. Området har fyra utvecklingsfastigheter i olika skeden.

I Örby centrum pågår utveckling av fastigheten Gengasen. Ett nyproduktionsprojekt som innefattar hyreslägenheter, butikslokaler och LSS-boende byggstartade 2021 och med beräknad inflytt under andra halvan av 2023. Dessutom

pågår projektering inför ett uppgraderingsprojekt av lägenheter med planerad projektstart 2022.

I Örnsberg innehas en markanvisning för projektet Pincetten där detaljplanarbete pågår för nybyggnation av 230 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola.

I april 2021 förvärvades fastigheten Sicklaön 37:46, belägen vid Finnboda kaj i Nacka kommun. På fastigheten finns en byggnad om 1 400 kvadratmeter som idag hyrs ut som kontor. Fastigheten har även en byggrätt där utveckling av bostäder planeras med möjlig byggstart 2023.

I Högdalens centrum pågår utveckling av fastigheten Trappsteget. Det är ett nybyggnationsprojekt, där produktion pågår av ett flerbostadshus med 72 lägenheter. Projektet kommer att slutföras och inflyttas under fjärde kvartalet 2021.

Söderort/Nacka	Q3 2021
Area bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 792
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	93,9
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	49 037
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	63 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Överskottsgrad bostadsfastigheter beräknas på utfall januari till september, uppräknat för förvärvade fastigheter.

Utvecklingsprojekt

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status	Möjlig byggstart ²⁾
Vilunda, Upplands Väsby	Norrort	Egen regi	Hyresbostäder	73	4 600	Produktion	Pågår
Trappsteget, Högdalen	Söderort/Nacka	Förvärv	Hyresbostäder	72	4 440	Produktion	Pågår
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	128	8 000	Produktion	Pågår
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Tidigt skede	2022
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan antagen	2022
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	2023
Ekporten, Larsberg/Dalén	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	150	8 500	Detaljplan pågår	2023
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	100	9 000	Planbesked	2025
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	230	13 500	Detaljplan pågår	2025
Total utvecklingsportfölj				903	56 990		

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 starta.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 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. Förvärvet av 456 lägheter och kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun tillträdde den 1 oktober och ingår därmed inte i aktuell intjäningsförmåga per 30 september 2021.

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 jämföras 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 främst hänförlig till uppgraderingsprojekt. Fastighetskostnader utgår ifrån de senaste tolv månadernas fastighetskostnader.

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

Centraladministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis 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 sep 2021
Hyresvärde	551,4
Vakanser och rabatter	-23,9
Hyresintäkter	527,5
Driftkostnader	-106,2
Underhållskostnader	-31,1
Fastighetskost	-9,8
Fastighetsadministration	-32,8
Driftöverskott	347,6
Central administration	-50,2
Finansnetto	-127,3
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-1,5
Förvaltningsresultat	168,7



Förberedelser pågår inför kommande bas- och totaluppgraderingar i Rotebro i Sollentuna. En visningslägenhet har färdigställts där hyresgäster kan se hur en totaluppgraderad lägenhet kan komma att se ut.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån okt20-sep21	2020 jan-dec
Hyresintäkter	2	101,7	77,1	264,3	215,9	342,5	294,0
Driftkostnader	3	-18,4	-15,0	-58,7	-46,2	-76,2	-63,7
Underhåll	3	-5,7	-2,2	-13,3	-8,0	-17,6	-12,3
Fastighetsskatt	3	-1,7	-1,4	-4,4	-3,5	-5,8	-4,9
Fastighetsadministration	3	-7,0	-4,1	-17,8	-12,3	-22,6	-17,1
Driftöverskott		68,9	54,5	170,0	145,9	220,2	196,0
Centrala administrationskostnader	4	-11,4	-6,6	-39,4	-26,6	-54,5	-41,7
Finansnetto	5	-22,6	-16,5	-50,5	-44,3	-65,8	-59,6
Förvaltningsresultat	1	34,9	31,4	80,2	75,0	99,9	94,7
Resultatandelar från intressebolag		2,2	-	2,2	-	2,2	-
Värdeförändringar fastigheter	6	422,6	9,7	856,6	62,1	1 312,1	517,7
Värdeförändring räntederivat	6	9,1	4,2	32,4	-12,7	40,8	-4,3
Resultat före skatt		468,8	45,2	971,3	124,4	1 455,0	608,1
Aktuell skatt	7	-0,1	-	-0,1	-	-1,9	-1,8
Uppskjuten skatt	7	-99,1	-12,4	-206,4	-32,3	-301,6	-127,5
Periodens resultat		369,6	32,8	764,9	92,1	1 151,6	478,8
Periodens övriga totalresultat							
Periodens resultat		369,6	32,8	764,9	92,1	1 151,6	478,8
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		369,6	32,8	764,9	92,1	1 151,6	478,8
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		365,8	32,8	761,1	92,1	1 147,8	478,8
Innehav utan bestämmande inflytande		3,8	-	3,8	-	3,8	-
Genomsnittligt antal aktier, tusental		34 667	33 670	34 006	33 670	33 921	33 670
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning per aktie		10,55	0,97	22,38	2,74	33,84	14,22

Perioden januari till september 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.

Förvärv och tillträde av aktierna i Hefab och Efib har skett vid tre olika tillfällen under senaste kvartalet. Efib har redovisats som ett intressebolag för perioden 6 juli - 31 augusti, vilket har inneburit en resultatandel om 2,2 Mkr per 30 september. Från den 31 augusti har båda de förvärvade bolagen, Efib och Hefab, konsoliderats som dotterbolag, vilket innebär att intäkter och kostnader från dessa bolag ingår för en månad i denna rapport. Detta har medfört en positiv effekt på förvaltningsresultatet om knappt 5 Mkr. I och med att John Mattson inte äger samtliga aktier i bolagen redovisas en andel av resultatet som tillhörande "Innehav utan bestämmande inflytande".

Förvärv av 456 lägheter och kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun tillträdde efter periodens utgång, den 1 oktober, och ingår därmed inte i utfallet per 30 september.

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar, resultatandel från intressebolag och skatt, uppgick för perioden till 80,2 Mkr (75,0) motsvarande 2,36 kr per aktie (2,23). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 5,9 procent, som under perioden påverkats av högre centraladministrativa kostnader, se not 4.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 264,3 Mkr (215,9), vilket motsvarar 1 661 kr/kvm (1 438). Den totala intäktsökningen om 48,5 Mkr är främst hänförlig till förvärvade fastigheter, vilka har ökat intäkterna med 34,2 Mkr under perioden. Del av intäktsökningen förklaras av Sollentunaförvärvet maj 2020 som ger fullt effekt under perioden. Intäkter hänförliga till förvärvet av aktier i Hefab och Efib uppgår till 15,9 Mkr. Intäktsökningen förklaras även av genomförda uppgraderingar och förtätningar, vilka står för en ökning om cirka 9 Mkr.

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 219,0 Mkr (184,6), vilket motsvarar 1 476 kr/kvm (1 379). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2021 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,1-1,6 procent och gäller från 1 april 2021.

Intäkter	2021 jan-sep Mkr	30 sep 2021 kr/kvm	2020 jan-sep Mkr	30 sep 2020 kr/kvm
Lidingö	212,5	1 620	198,2	1 535
Norrort	30,7	1 104	16,5	1 113
City/Bromma	11,2	1 922	1,2	744
Söderort/Nacka	10,0	1 929	-	-
Totalt	264,3	1 661	215,9	1 438

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 94,3 Mkr (70,0) motsvarande 575 kr/kvm (518), vilket är en kostnadsökning per kvadratmeter

med 57 kr eller 11 procent. Det förklaras av ökade kostnader per kvadratmeter för underhåll och fastighetsadministration jämfört föregående år.

Driftkostnader uppgick till 58,7 Mkr (46,2), varav förvärvade fastigheter förklarar 9,8 Mkr av ökningen. De ökade driftkostnaderna förklaras vidare av ökade mediakostnader till följd av en kallare period.

Underhållskostnaderna uppgick till 13,3 Mkr (8,0). De ökade kostnaderna under perioden förklaras av att underhållsåtgärderna föregående år begränsades som en effekt av covid-19.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 17,8 Mkr (12,3), varav 0,9 Mkr är hänförligt till kostnader för en månad i de förvärvade bolagen Hefab och Efib. Delar av kostnadsökningen är hänförligt till utveckling av fastighetssystem.

Fastighetskostnader	2021 jan-sep Mkr	30 sep 2021 kr/kvm	2020 jan-sep Mkr	30 sep 2020 kr/kvm
Lidingö	70,6	542	62,7	493
Norrort	17,5	622	7,0	691
City/Bromma	3,3	596	0,2	207
Söderort/Nacka	2,9	628	-	-
Totalt	94,3	575	70,0	518

Fastighetskostnader/ kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	334	436	290	337	340
Underhåll	82	61	154	128	99
Fastighetsskatt	26	25	43	45	32
Fastighets- administration	100	100	109	119	105
Totalt	542	622	596	628	575

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 39,4 Mkr (26,6). Kostnadsökningen jämfört motsvarande period föregående år förklaras främst av en under årets första kvartal kostnadsförd engångsavsättning hänförligt till vd:s framtida pension. Under senaste kvartalet har centrala administrationskostnader hänförligt till de förvärvade bolagen Hefab och Efib tillkommit med 3 Mkr, och som inkluderar en engångspost om knappt 2 Mkr.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 50,5 Mkr (44,3). Ökat finansnetto jämfört motsvarande period föregående år förklaras av ökad upplåning hänförligt till periodens förvärv. Under senaste kvartalet har finansiella kostnader hänförligt till de förvärvade bolagen Hefab och Efib tillkommit med 2,9 Mkr. Tomträttsavgäld ingår i finansnetto och uppgick till 1,8 Mkr (0,5) varav 0,7 Mkr avser Hefab och Efib. Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 1,7 Mkr (3,2). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,40 procent (1,67) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,6 ggr (2,7).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick till 856,6 Mkr (62,1), varav 0,9 Mkr (0,0) avsåg realiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 855,7 Mkr (62,1), varav 501,2 Mkr avsåg förändrade avkastningskrav.

Under perioden har transaktioner i Stockholmsregionen genomförts med fortsatt låga avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 2,8 procent (2,9 per 31 december 2020). Värdeförändringarna är även hänförliga till genomförda förvärv samt till förbättrat driftöverskott kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Orealiserade värdeförändringar	2021 jan-sep, Mkr	2020 jan-sep, Mkr
Driftnettoförändring	65,7	0,9
Pågående projekt/byggrätter	111,7	28,2
Avkastningskrav	501,2	-
Förvärvade fastigheter	177,1	33,0
Totalt	855,7	62,1

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 32,4 Mkr (-12,7). Förändringen jämfört motsvarande period föregående år beror främst på 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 -206,4 Mkr (-32,3) och har påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -183,1 Mkr (-10,2), varav -38,3 Mkr är hänförligt till orealiserade värdeförändringar på de förvärvade fastigheterna i Hefab och Efib. I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 30,7 Mkr (35,2), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 480,0 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 10 243,1 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	80,2	
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-36,4	36,4
Ny- och ombyggnationer	-87,8	87,8
Övriga skattemässiga justeringar	31,6	1,0
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-12,3	125,1
Värdeförändringar fastigheter	0,9	855,7
Värdeförändringar derivat	-	32,4
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-11,4	1 013,2
Underskottsavdrag, ingående balans	-468,0	468,0
Underskottsavdrag, utgående balans	480,0	-480,0
Skattepliktigt resultat	0,6	1 001,2
Periodens skatt	-0,1	-206,4

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-10 243,1	-2 110,1	-614,6
Derivat	40,8	8,4	7,8
Underskottsavdrag	480,0	98,9	81,6
Obeskattade reserver	-13,1	-2,7	-0,8
Summa	-9 735,4	-2 005,5	-526,0
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 528,4	932,9	-
Totalt	-5 207,0	-1 072,7	-526,0
Enligt balansräkning	-	-1 072,7	-

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 072,7 Mkr (769,9). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå till 526,0 Mkr (244,8). Ökningen i den verkliga skatteskulden beror främst på förvärvet av Hefab och Efib. I och med att detta redovisas som ett tillgångsförvärv redovisas inte någon initial uppskjuten skatt i balansräkningen, men den temporära skillnaden ligger ändå till grund för beräkningen av den verkliga skatteskulden.

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 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	14 228,4	7 422,0	7 957,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	292,0	46,6	46,6
Övriga anläggningstillgångar		11,3	10,0	11,4
Summa anläggningstillgångar		14 531,7	7 478,6	8 015,8
Kortfristiga fordringar		56,7	40,4	37,4
Likvida medel		167,9	7,6	6,0
Summa omsättningstillgångar		224,6	48,0	43,4
Summa tillgångar		14 756,3	7 526,6	8 059,2
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 583,0	3 027,0	3 413,7
Innehav utan bestämmande inflytande		99,6	-	-
Summa eget kapital		4 682,5	3 027,0	3 413,7
Avsättningar		1,8	0,5	0,5
Leasingskuld tomträtt	9	292,0	46,6	46,6
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 444,0	2 385,4	2 896,1
Övriga långfristiga skulder		10,1	-	-
Uppskjutna skatteskulder	7	1 072,7	769,9	865,1
Räntederivat	10	40,8	81,6	73,2
Summa långfristiga skulder		6 861,4	3 284,0	3 881,5
Kortfristiga räntebärande skulder	10	2 975,1	1 124,2	664,7
Övriga kortfristiga skulder		237,3	91,5	99,4
Summa kortfristiga skulder		3 212,4	1 215,6	764,1
Summa skulder		10 073,8	4 499,6	4 645,6
Summa eget kapital och skulder		14 756,3	7 526,6	8 059,2

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental ^{1,2)}	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2020-01-01	33 670	11,2	362,8	2 560,8	2 934,8		2 934,8
Periodens resultat				92,1	92,1		92,1
Eget kapital, per 2020-09-30	33 670	11,2	362,8	2 652,9	3 027,0		3 027,0
Periodens resultat				386,7	386,7		386,7
Eget kapital, per 2020-12-31	33 670	11,2	362,8	3 039,6	3 413,7		3 413,7
Apportemission	2 695	0,9	407,3		408,2		408,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande						95,8	95,8
Periodens resultat				761,1	761,1	3,8	764,9
Eget kapital, per 2021-09-30	36 365	12,1	770,1	3 800,7	4 583,0	99,6	4 682,5

¹⁾ I samband med förvärven av Hefab och Efib beslutades om två emissioner om 2 694 790 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 16 oktober. Antal aktier uppgår per den 30 september till 36 364 827.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 september 2021 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Balansräkning per 30 september 2021

Not 8 Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd finns i fem olika kommuner i Stockholmsregionen; Lidingö, Stockholm, Sollentuna, Nacka och Upplands Väsby.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 14 228,4 Mkr (7 422,0). Fastighetsvärdet har ökat med 5,577,3 Mkr jämfört föregående kvartal, vilket främst förklaras av förvärvet av Hefab och Efib. Bostadsfastigheter står för 83 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 12 procent och utvecklingsfastigheter för 5 procent. Total uthyrbar area uppgick till 314 000 kvadratmeter (215 000) och hyresvärdet per den 30 september uppgick till 551,4 Mkr (329,7). Beståndet omfattar 3 891 lägenheter (2 794).

Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 5 414,8 Mkr (994,7), varav 5 268,5 Mkr (857,3) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 51,9 Mkr (33,4) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Upplands Väsby. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 70,0 Mkr (127,1). Under perioden har 248 lägenheter (220) uppgraderats och vid periodens utgång pågick uppgraderingar av 64 lägenheter (93). Övriga investeringar avser framförallt åtgärder i Käppala inom värme- och ventilationssystem.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2021-01-01	7 957,9
+ Förvärv	5 268,5
+ Investeringar i nybyggnation	51,9
+ Investeringar i basuppgraderingar	22,7
+ Investeringar totaluppgraderingar	47,3
+ Övriga investeringar	24,3
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	855,7
Utgående fastighetsvärde, 2021-09-30	14 228,4

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 30 september 2021 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield på delar av beståndet, motsvarande 60 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats.

Värderingar av förvaltningsfastigheter baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga. Värderingarna baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för fastigheter med jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav.

Utvecklingsfastigheter värderas antingen som byggrätt eller pågående projekt. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per BTA. Pågående projekt värderas till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och ett riskpåslag beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

Kalkylerna har normalt utförts med en kalkylperiod om 10 år, perioden oktober 2021 till december 2031. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2032 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-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 758	1 534	1 559
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	93,4	94,5
Fastighetskostnader, kr/kvm	575	518	495
Driftöverskott, kr/kvm	1 086	920	945
Fastighetsvärde, kr/kvm	45 357	34 542	36 861
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	314	215	216
Genomsnittlig värderingsyield, %	2,8	3,0	2,9

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomträttsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingskuld. Den 30 september 2021 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 292,0 Mkr (46,6). Ökningen beror i sin helhet på att i samband med förvärvet av aktierna i Hefab och Efib, har fastigheter som innehas med tomträttsavtal, tillträtts. Det beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden för de under perioden förvärvade fastigheterna uppgår till 245,4 Mkr.

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 hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 30 september 2021 till 4 583,0 Mkr (3 027,0) vilket motsvarar 126,03 kronor per aktie (89,90). Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 761,1 Mkr (92,1).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 8 664,4 Mkr (4 167,5).

Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden uppgick till 8 419,1 Mkr (3 422,2) varav 5 444,0 Mkr (2 385,4) var långfristig skuld och 2 975,1 Mkr (1 124,1) var kortfristig. I samband med förvärvet av aktierna i Hefab och Efib övertogs krediter uppgående till 1 533,1 per den 30 september 2021.

Netto nyupplåning har under perioden skett med 3 325,3 Mkr (907,9), främst för att finansiera periodens förvärv varav förvärvet av aktierna i Hefab och Efib under senaste kvartalet utgör den största delen. Amortering har under perioden skett med 8,4 Mkr (6,9).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 8 251,2 Mkr (3 501,9), vilket motsvarar en belåningsgrad om 58,0 procent (47,2). Ökad belåningsgrad jämfört motsvarande period föregående år beror främst på förvärvet av aktier i Hefab och Efib.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 313,1 Mkr (165,5). Därutöver finns ett kreditlöfte om 100 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,3 år (2,4).

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 räntesäkring, 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 upplöst 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 (1 593,0), vilket motsvarar 35,5 procent (51,5) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta. Under periodens första kvartal ingicks två avtal om ränteswappar till ett nominellt värde om 350,0 Mkr med start vid avtalsteckning. Ränteswapparna förfaller mellan år 2021 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid årets utgång uppgick till -40,8 Mkr (-81,6). Reserven om 40,8 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 2,1 år (2,4).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,40 procent (1,67).

Ränte- och kreditbindning 30 september 2021

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	4 750	1,43	56	2 585	2 975	35	154	-
1-2 år	240	2,65	3	3 125	2 490	30	0	-
2-3 år	642	0,79	8	1 000	1 000	12	471	-
3-4 år	700	2,00	8	708	708	8	468	-
4-5 år	815	0,81	10	265	265	3	550	-
> 5 år	1 281	1,45	15	981	981	12	300	-
Summa	8 419,1	1,40	100	8 664,4	8 419,1	100	1 943	0,98

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån okt 20-sep 21	2020 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	468,8	45,2	971,3	124,4	1 455,0	608,1
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	-422,6	-9,7	-855,7	-62,1	-1 311,3	-517,7
Värdeförändring på räntederivat	-9,1	-4,2	-32,4	12,7	-40,8	4,3
Avskrivningar och utrangeringar	0,7	0,5	2,1	1,2	2,6	1,7
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5,8	-	0,3	-	0,3	0,0
Betald skatt	-4,4	-	-4,5	-	-6,8	-2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27,6	31,9	81,1	76,2	99,0	94,1
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	7,7	-1,4	5,3	-6,4	8,8	-2,9
Förändring av rörelseskulder	12,0	15,4	19,0	16,7	27,1	24,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47,3	45,9	105,4	86,5	134,9	115,9
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-0,7	-0,4	-3,3	-4,1	-5,2	-6,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto ¹⁾	-2 965,3	-88,2	-3 120,0	-855,1	-3 120,4	-855,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-57,1	-45,6	-146,5	-137,4	-226,4	-217,4
Investeringar/avyttringar av anläggningstillgångar	-	-	1,0	-	1,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 023,0	-134,2	-3 268,8	-996,6	-3 351,0	-1 078,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	3 114,8	89,7	3 333,6	914,8	3 387,7	968,8
Amorteringar	-2,8	-2,3	-8,4	-6,9	-11,2	-9,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 112,0	87,4	3 325,3	907,9	3 376,5	959,2
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>136,2</i>	<i>-0,9</i>	<i>161,9</i>	<i>-2,2</i>	<i>160,4</i>	<i>-3,7</i>
Likvida medel vid periodens början	31,6	8,4	6,0	9,8	7,6	9,8
Likvida medel vid periodens slut	167,9	7,6	167,9	7,6	167,9	6,0

¹⁾ Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag:

Belopp i Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån okt 20-sep 21	2020 jan-dec
Förvaltningsfastigheter	5 097,9	89,7	5 268,5	857,3	5 865,8	857,7
Rörelsefordringar	25,3	0,6	25,3	17,2	41,9	17,2
Likvida medel	158,1	1,2	158,1	5,2	162,1	5,2
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-1,3	0,0	-1,3	-1,8	-3,1	-1,8
Övertagna rörelseskulder	-117,3	-2,1	-133,2	-17,6	-132,8	-17,6
Övertagna räntebärande skulder	-1 533,1	0	-1 533,1	0	-1 533,1	0
Avgår: Tidigare redovisade resultatandel från intressebolag	-2,2	-	-2,2	-	-	-
Övertagna nettotillgångar	3 627,4	89,4	3 782,1	860,3	4 398,6	860,7
Apportemission	-408,2	-	-408,2	-	-408,2	-
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	-95,8	-	-95,8	-	-95,8	-
Utbetald köpeskilling	3 123,4	89,4	3 278,1	860,3	3 894,6	860,7
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-158,1	-1,2	-158,1	-5,2	-162,1	-5,2
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	2 965,3	88,2	3 120,0	855,1	3 732,6	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-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Intäkter	9,4	7,3	13,5
Centrala administrationskostnader	-26,8	-24,6	-39,0
Rörelseresultat	-17,4	-17,3	-25,5
Räntenetto	-6,9	-4,9	-6,0
Resultat efter finansiella poster	-24,3	-22,2	-31,5
Bokslutsdispositioner	-	-	12,1
Resultat före skatt	-24,3	-22,2	-19,4
Skatt	3,6	0,2	5,8
Periodens resultat	-20,7	-21,9	-13,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	5 307,9	1 668,7	1 804,2
Uppskjuten skattefordran	9,5	0,3	5,9
Fordringar på koncernföretag	254,7	207,1	174,0
Övriga kortfristiga fordringar	9,8	5,1	3,6
Likvida medel	6,2	7,3	5,9
Summa tillgångar	5 587,9	1 888,5	1 993,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 619,2	1 223,4	1 231,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 400,0	-	-
Skulder till koncernföretag	855,7	659,1	754,9
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 700,0	-	-
Övriga kortfristiga skulder	13,1	6,1	6,9
Summa eget kapital och skulder	5 587,9	1 888,5	1 993,5

Under perioden har två apportemissioner om totalt 408 Mkr beslutats, vilka registrerades den 16 juli och 16 oktober.

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde är stabilt med 75 procent av hyresvärdet från bostadsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen. Bolagets bedömning är att efterfrågan på hyresrätter i dessa lägen kommer att vara fortsatt hög.

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 75 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden med hög efterfrågan i Stockholmsregionen.

De största driftkostnaderna för John Mattson är de så kallade 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.

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	+/- 31,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 5,5
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 9,0
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-37,7 / +3,8

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	-2 846	-1 423	0	1 423	2 846
Belåningsgrad, %	72,5	64,4	58,0	52,7	48,3

Finansiell risk

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Risken begränsas av att netto belåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 58,0 procent (47,2). Ökad belåningsgrad jämfört motsvarande period föregående år beror främst på förvärvet av aktier i Hefab och Efib. 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 313,1 Mkr (165,5). Därutöver finns ett kreditlöfte om 100 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,3 år (2,4) 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 (1 593,0), vilket motsvarar 35,5 procent (51,5) 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 tjugo procent av kommersiella fastigheter, varav merparten är hänförlig till verksamheter som trots covid-19 har varit stabila. 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 och bolagets bedömning är att efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen kommer att vara fortsatt hög. I takt med avvecklingen av restriktioner under det senaste kvartalet har John Mattsons verksamhet successivt börjat återgå till mer normala förhållanden. Bolaget fortsätter dock att iakttaga försiktighet och upprätthålla trygghet för våra hyresgäster och medarbetare samt för entreprenörer som arbetar i våra bostadsområden.

Nyckeltal

Nyckeltal	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån okt 20-sep 21	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	67,7	70,7	64,3	67,6	64,3	66,7
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,7	93,4	95,7	93,4	95,7	94,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	551,4	329,7	551,4	329,7	551,4	336,5
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 575	1 460	1 575	1 460	1 575	1 485
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	313,7	214,9	313,7	214,9	313,7	215,9
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	56,8	45,6	146,3	137,4	226,2	217,4
Investeringar - förvärv, Mkr	5 097,9	89,7	5 268,5	857,3	5 268,9	857,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 228,4	7 422,0	14 228,4	7 422,0	14 228,4	7 957,9
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	45 357	34 542	45 357	34 542	45 357	36 861
Totalt antal lägenheter	3 891	2 794	3 891	2 794	3 891	2 829
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	78	51	248	220	396	368
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	101,7	77,1	264,3	215,9	342,5	294,0
Driftsöverskott, Mkr	68,9	54,5	170,0	145,9	220,2	196,0
Förvaltningsresultat, Mkr	34,9	31,4	80,2	75,0	99,9	94,7
Periodens resultat efter skatt	369,6	32,8	764,9	92,1	1 151,6	478,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,0	47,2	58,0	47,2	58,0	44,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,4	1,7	1,4	1,7	1,4	1,5
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	2,9	2,6	2,7	2,6	2,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,1	2,4	2,1	2,4	2,1	2,2
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,3	2,4	2,3	2,4	2,3	2,3
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 696,5	3 878,5	5 696,5	3 878,5	5 696,5	4 352,0
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 129,7	3 552,1	5 129,7	3 552,1	5 129,7	4 007,2
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,01	0,93	2,36	2,23	2,94	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	7,9	27,1	5,9	66,0	4,2	45,8
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktie-ägare efter skatt, kr/aktie	10,55	0,97	22,38	2,74	33,84	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	156,65	115,19	156,65	115,19	156,65	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	36,0	7,3	36,0	7,3	36,0	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	141,06	105,50	141,06	105,50	141,06	119,01
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	126,03	89,90	126,03	89,90	126,03	101,39
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	172,00	144,80	172,00	144,80	172,00	135,80
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	34 666 916	33 670 032	34 005 978	33 670 032	33 921 301	33 670 032
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	36 364 827	33 670 032	36 364 827	33 670 032	36 364 827	33 670 032

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 23.

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. John Mattson följer upp verksamheten som en enhet vars resultat i sin helhet rapporteras till och utvärderas av den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernen rapporterar därför endast ett segment. Till följd av förvärven som genomförts under perioden kompletteras redovisningsprinciperna enligt årsredovisningen med följande tillägg:

Intressebolag

Som intressebolag redovisas företag där koncernen utövar ett betydande, men inte bestämmande, inflytande. Detta avser de situationer där innehavet uppgår till minst 20 men högst 50 procent av rösterna. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Detta innebär att investeringen inledningsvis värderas till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning.

Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag" i resultaträkningen.

Innehav utan bestämmande inflytande

I de fall ett förvärv av dotterföretag inte avser 100% av dotterföretaget uppkommer "Innehav utan bestämmande inflytande". John Mattson värderar sådana innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Det verkliga värdet för detta har värderats till samma värde som de förvärvade andelarna i dotterföretagen.

Vid förvärv efter det att bestämmande inflytande uppnåtts och avyttringar som sker utan att det bestämmande inflytandet går förlorat, redovisas transaktionen som en omföring mellan eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas separerat från eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare i rapporten över finansiell ställning samt i förändringar i eget kapital för koncernen. I koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat för koncernen ingår den andel som tillfaller innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om denna andel ges som en upplysning i anslutning till räkningarna.

Moderbolaget

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 11 november 2021

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Verkställande direktör

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 1 oktober tillträdde 456 lägenheter och kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun.

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) Org.nr 556802–2858

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning

och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 11 november 2021

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 30 september 2021 uppgick till 6,3 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 september 2021 var 172,00 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet noterades den 1 juli och uppgick till 156,40 kronor. Högsta stängningskurs noterades den 2 september och uppgick till 196,20 kronor.

Under kvartalet har 3 464 926 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 602,60 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 38,1 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 91,33 procent.

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid periodens utgång till 156,65 kronor per aktie (115,19). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 36,0 procent jämfört 30 september 2020. Aktuell substansvärde uppgick vid periodens utgång till 5 129,7 Mkr (3 552,1) eller 141,06 kronor per aktie (105,50) 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 september 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	12 277 055	35,14%
Tagehus Holding AB	4 336 698	11,93%
Länsförsäkringar Fonder	3 367 113	9,26%
Carneige Fonder	2 692 609	7,40%
Fidelity Investments (FMR)	2 673 142	7,35%
Prior & Nilsson Fonder	1 182 290	3,25%
Övriga ägare	9 335 920	25,67%
Summa	36 364 827	100%
Varav utländskt ägande	5 463 678	15,02%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	30 sep 2021		30 sep 2020		31 dec 2020	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	4 583,0	126,03	3 027,0	89,90	3 413,7	101,39
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	40,8	1,12	81,6	2,42	73,2	2,17
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 072,7	29,50	769,9	22,87	865,1	25,69
Långsiktigt substansvärde	5 696,5	156,65	3 878,5	115,19	4 352,0	129,25
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	-40,8	-1,12	-81,6	-2,42	-73,2	-2,17
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-526,0	-14,46	-244,8	-7,27	-271,6	-8,07
Aktuellt substansvärde	5 129,7	141,06	3 552,1	105,50	4 007,2	119,01

Aktierelaterade nyckeltal

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,36	2,23	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	5,9	66,0	45,8
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	22,38	2,74	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	156,65	115,19	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	36,0	7,3	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	141,06	105,50	119,01
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	126,03	89,90	101,39
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	172,00	153,40	135,80
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	1,10	1,33	1,05
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	34 005 978	33 670 032	33 670 032
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	36 364 827	33 670 032	33 670 032

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier ^{1,2)}	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
2021	Apportemission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33

¹⁾ I samband med förvärven av Hefab och Efib beslutades om två emissioner om 2 694 790 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 16 oktober. Antal aktier uppgår per den 30 september till 36 364 827.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 september 2021 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

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.
Bostadsfastigheter	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Ej alternativt nyckeltal.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare 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 intäktpotential 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 intäktpotential.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde, Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare 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.
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 ränteförändringar, 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 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
Aktuellt substansvärde, kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	5 129,7	3 552,1	5 129,7	3 552,1	5 129,7	4 007,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670	36 365	33 670	36 365	33 670
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	141,06	105,50	141,06	105,50	141,06	119,01
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	8 419,1	3 509,5	8 419,1	3 509,5	8 419,1	3 560,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	167,9	7,6	167,9	7,6	167,9	6,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 228,4	7 422,0	14 228,4	7 422,0	14 228,4	7 957,9
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,0	47,2	58,0	47,2	58,0	44,7
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	4 583,0	3 027,0	4 583,0	3 027,0	4 583,0	3 413,7
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670	36 365	33 670	36 365	33 670
A/B	Eget kapital, kr/aktie	126,03	89,90	126,03	89,90	126,03	101,39
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	527,5	307,8	527,5	307,8	527,5	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	23,9	21,8	23,9	21,8	23,9	18,4
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	95,7	93,4	95,7	93,4	95,7	94,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 228,4	7 422,0	14 228,4	7 422,0	14 228,4	7 957,9
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	313,7	214,9	313,7	214,9	313,7	215,9
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	45 357	34 542	45 357	34 542	45 357	36 861
Förvaltningsresultat, kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	34,9	31,4	80,2	75,0	99,9	94,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	34 667	33 670	34 006	33 670	33 921	33 670
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,01	0,93	2,36	2,23	2,94	2,81
Förvaltningsresultat, Mkr							
A	Periodens resultat	369,6	32,8	764,9	92,1	1 151,6	478,8
B	Aktuell och uppskjuten skatt	99,2	12,4	206,5	32,3	303,5	129,2
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	431,7	13,8	889,0	49,4	1 352,9	513,4
D	Resultatandel från intressebolag	2,2	-	2,2	-	2,2	-
A+B-C-D	Förvaltningsresultat, Mkr	34,9	31,4	80,2	75,0	99,9	94,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	118,3	58,5	118,3	58,5	118,3	52,5
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	8 419,1	3 509,5	8 419,1	3 509,5	8 419,1	3 560,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,4	1,7	1,4	1,7	1,4	1,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	527,5	307,8	527,5	307,8	527,8	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	23,9	21,8	23,9	21,8	23,9	18,4
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	551,4	329,7	551,4	329,7	551,4	336,5
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	396,3	264,9	396,3	264,9	396,3	274,7
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	11,4	13,1	11,4	13,1	11,4	10,2
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	258,9	190,5	258,9	190,5	258,9	191,8
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 575	1 460	1 575	1 460	1 575	1 485
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	5 696,5	3 878,5	5 696,5	3 878,5	5 696,5	4 352,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670	36 365	33 670	36 365	33 670
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	156,65	115,19	156,65	115,19	156,65	129,25

ÖVRIG INFORMATION

		2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	4 583,0	3 027,0	4 583,0	3 027,0	4 583,0	3 413,7
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	40,8	81,6	40,8	81,6	40,8	73,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 072,7	769,9	1 072,7	769,9	1 072,7	865,1
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 696,5	3 878,5	5 696,5	3 878,5	5 696,5	4 352,0
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-40,8	-81,6	-40,8	-81,6	-40,8	-73,2
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-526,0	-244,8	-526,0	-244,8	-526,0	-271,6
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	5 129,7	3 552,1	5 129,7	3 552,1	5 129,7	4 007,2
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	8 419,1	3 509,5	8 419,1	3 509,5	8 419,1	2 896,1
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	167,9	7,6	167,9	7,6	167,9	6,0
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	8 251,2	3 501,9	8 251,2	3 501,9	8 251,2	2 890,2
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	34,9	31,4	80,2	75,0	99,9	94,7
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	21,6	16,5	48,7	44,3	64,0	59,6
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	2,9	2,6	2,7	2,6	2,6
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	1,01	0,93	2,36	2,23	2,94	2,81
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,93	0,73	2,23	1,34	2,82	1,93
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	7,9	27,1	5,9	66,0	4,2	45,8
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	156,65	115,19	156,65	115,19	156,65	129,25
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	115,19	107,33	115,19	107,33	115,19	111,07
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	36,0	7,3	36,0	7,3	36,0	16,4
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	68,9	54,5	170,0	145,9	220,2	196,0
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	101,7	77,1	264,3	215,9	342,5	294,0
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	67,7	70,7	64,3	67,6	64,3	66,7

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021: 23 februari 2022
Årsredovisning 2021: mars 2022
Delårsrapport januari–mars 2022: 5 maj 2022
Delårsrapport januari–juni 2022: 18 augusti 2022
Delårsrapport januari–september 2022: 10 november 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