



Under fjärde kvartalet tecknade John Mattson avtal om förvärv av tre fastigheter vid Gullmarsplan i Stockholm. Gullmarsplan är en knutpunkt för Stockholms kollektivtrafik och en viktig del av utvecklingsområdet Söderstaden där Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan knyts samman.

Boksluts-kommuniké 2021

Januari – december 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 407,9 Mkr (294,0), en ökning med 39 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 103,1 Mkr (94,7), motsvarande 2,98 kr per aktie (2,81). Justerat för årets engångskostnader ökade tillväxten i förvaltningsresultatet per aktie med 14 procent.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 396,6 Mkr (4 352,0), motsvarande 175,90 kr per aktie (129,25). Tillväxten i långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 36 procent.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 1 539,0 Mkr (517,7), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 48,0 Mkr (-4,3).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 332,5 Mkr (478,8) varav 1 322,0 Mkr avser moderbolagets aktieägare, motsvarande 38,21 kr per aktie (14,22).
- Fastighetsvärdet uppgick till 15 894,5 Mkr (7 957,9).
- Investeringarna uppgick till 6 398,4 Mkr (1 075,0), varav 6 143,8 Mkr (857,7) avsåg förvärv.
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning, 0 kronor (0) ska lämnas för räkenskapsåret 2021.

Oktober – december 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 143,5 Mkr (78,1), en ökning med 84 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 22,9 Mkr (19,7), motsvarande 0,63 kr per aktie (0,58).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 396,6 Mkr (4 352,0), motsvarande 175,90 kr per aktie (129,25).
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 682,5 Mkr (455,6), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 15,6 Mkr (8,4).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 567,6 Mkr (386,7), varav 560,9 Mkr avser moderbolagets aktieägare, motsvarande 15,42 kr per aktie (11,48).
- Fastighetsvärdet uppgick till 15 894,5 Mkr (7 957,9).

Q4 – 2021

Väsentliga händelser

- 456 lägenheter och kommersiella lokaler tillträdde i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun.
- Avtal ingicks om förvärv av tre fastigheter vid Gullmarsplan i centrala Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 670 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Tillträde skedde efter årets utgång, den 1 februari 2022.

Förvärv Hefab och Efib

Under 2021 förvärvades aktier i Hefab Fastighets AB (Hefab) och Efib AB (Efib). Förvärven genomfördes stegvis under kvartal tre och per den 30 september 2021 redovisades ett fastighetsvärde hänförligt till Hefab och Efib om 5 275,0 miljoner kronor. Den totala köpeskillingen för de förvärvade aktierna under kvartal tre, inklusive transaktionskostnader uppgick till 3 531,6 miljoner kronor, varav 408,2 miljoner kronor finansierades via apportemissioner.

I räkenskaper för helåret 2021 redovisas Efib som intressebolag för perioden 6 juli–31 augusti. Den resultatandel, som är hänförligt till perioden då intressebolagsförhållande förelåg, redovisas i årets resultat som en resultatandel från intressebolag, till ett belopp om 2,2 miljoner kronor per den

31 december. Både Hefab och Efib har konsoliderats som dotterbolag från och med den 31 augusti. Detta har medfört en positiv effekt på förvaltningsresultatet om 21,0 miljoner kronor per den 31 december 2021. I och med att John Mattson inte äger samtliga aktier i bolagen redovisas en andel av resultatet som tillhörande ”Innehav utan bestämmande inflytande”. Per den 31 december kontrollerade John Mattson totalt 99,95 procent i Efib och 97,15 procent i Hefab.

Finansiella mål 2021 jämfört 2020



36 % tillväxt
substansvärde



6 % tillväxt
förvaltningsresultat



15,9 Mdkr fastighetsvärde
31 december 2021

Nyckeltal	2021 okt–dec	2020 okt–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,6	94,5	95,6	94,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 894,5	7 957,9	15 894,5	7 957,9
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	91	148	339	368
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, Mkr	143,5	78,1	407,9	294,0
Driftöverskott, Mkr	79,8	49,6	249,8	196,0
Förvaltningsresultat, Mkr	22,9	19,7	103,1	94,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,0	44,7	58,0	44,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6	2,4	2,2	2,6
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,63	0,58	2,98	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	7,9	-0,4	6,0	45,8
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	15,42	11,48	38,21	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	175,90	129,25	175,90	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	36,1	16,4	36,1	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	158,54	119,01	158,54	119,01

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 22.

Ett år av stark tillväxt med 36 procent ökning av substansvärdet

Genom framgångsrika förvärv och ett gediget integrationsarbete har John Mattson haft en god tillväxt under 2021 och står väl rustat för framtiden. Bolaget fortsätter skapa värde inom förvaltning, förädling, förtätning och förvärv.



Framgångsrikt år

John Mattson har haft en fantastisk utveckling under 2021. I linje med vår tillväxtstrategi har bolaget etablerat sig i flera attraktiva områden i Stockholmsregionen. Med ett väsentligt större fastighetsbestånd och en utökad projektportfölj har vi skapat goda tillväxtpotentialer framöver. Vid utgången av 2021 uppgick fastighetsvärdet till 15,9 miljarder kronor, en näst intill dubbling jämfört med året innan. Målet att koncernens fastighetsvärde vid utgången av 2023 ska uppgå till minst tio miljarder kronor har därmed uppnåtts redan under 2021.

Som nyttillträdd vd är det också glädjande att konstatera att bolaget genom framgångsrika förvärv och ett gediget integrationsarbete levererar ett ökat förvaltningsresultat och ökat substansvärde. Tillväxten i förvaltningsresultatet per aktie ökade under 2021 med 14 procent, justerat för årets engångskostnader.

Under fjärde kvartalet ingick John Mattson avtal om förvärv av fastigheter i ett unikt läge vid Gullmarsplan i Stockholm, vilka tillträdde i februari 2022. Vi ser nu mycket fram emot att vara del i det nya utvecklingsområdet Söderstaden där bolaget sedan tidigare är etablerat i både Slakthusområdet och i Johanneshov.

Stort tack till alla medarbetare som gjorde 2021 till ett framgångsrikt år för John Mattson!

Väl positionerade för nästa steg

John Mattson är nu väl positionerat för fortsatt utveckling. Fastighetsbeståndets storlek gör att vi har goda förutsättningar att utveckla en mer effektiv organisation. Genom integrationen av Hefab och våra geografiskt koncentrerade förvaltningsområden bygger vi nu en skalbar förvaltningsorganisation med enhetliga och effektiva processer för att möjliggöra fortsatt tillväxt. Förvärvet av Hefab ökar även vår förmåga inom projektutveckling. Projektportföljen har utökats med pågående projekt, byggrätter och framtida utvecklingsmöjligheter.

Fortsatt tillväxt

John Mattson fortsätter att skapa värde genom de fyra strategiska hörnstenarna; förvaltning, förädling, förtätning och förvärv med tillväxtfokus i Stockholmsregionen. Under 2021 fortsatte vi framgångsrikt att uppgadera lägenheter vilket ökar fastigheternas underliggande värde. Totalt under året genomfördes 179 basuppgaderingar och 160 totaluppgaderingar, vilket är det högsta antalet totaluppgaderingar hittills. John Mattsons mål är att totaluppgadera

minst 100 lägenheter per år. Genom ökad digitalisering är ambitionen att effektivisera våra arbetssätt och underlätta våra hyresgästers vardag genom att utveckla vårt service- och tjänsteutbud.

Projektutveckling är ett prioriterat område för att komplettera fortsatt tillväxt inom förvaltning och förvärv. Initialt genom att öka byggrättsportföljen och utveckla vår organisation för att hantera en utökad projektvolym. Vi drar här nytta av vår kompetens och långa erfarenhet inom förvaltning när vi utformar nya attraktiva och hållbara bostäder för en effektiv förvaltning.

Förvärv är fortsatt en del av vår tillväxtstrategi. Vi kommer löpande utvärdera förvärv av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva marknads-lägen i Stockholmsregionen.

Nästa steg inom hållbarhet

Hållbarhet är viktigt för John Mattson och utgör en integrerad del i vår affärsmodell. Bolaget tar ett helhetsgrepp genom att arbeta med både byggnader och livet mellan husen för att skapa trygga, attraktiva och hållbara boendemiljöer och lokalsamhällen. Vi har utvecklat ett framgångsrikt arbetssätt där vi tillsammans med kommuner och andra aktörer arbetar med trygghetsfrågor för att öka attraktionskraften i våra områden. Vårt arbete är värdeskapande och John Mattson är en långsiktig och trovärdig part inom social hållbarhet. Vi kommer fortsätta detta arbete för att ytterligare öka attraktiviteten i våra områden.

Vi tar nu nästa steg i hållbarhetsarbetet genom att även stärka oss inom miljömässig hållbarhet. Under 2022 sätter vi vetenskapsbaserade utsläppsmål samt stärker organisation för att leverera på dessa mål.

John Mattson är väl rustat för framtiden och jag ser mycket fram emot att tillsammans med medarbetare och styrelse ta nästa steg i bolagets utveckling.

Per Nilsson, vd
John Mattson Fastighetsföretagen AB

Affärsidé, mål och strategier

John Mattsons 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 uppgrädering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgrädering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgrädering, innebär att

nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgrädering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. Målsättningen är att totaluppgrädera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet. All uppgrädering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

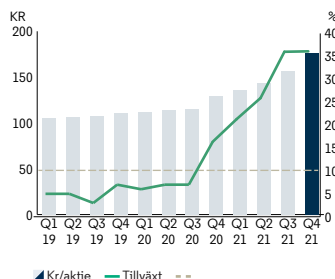
Förtätning – Vi förtätnar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta redan på hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. 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

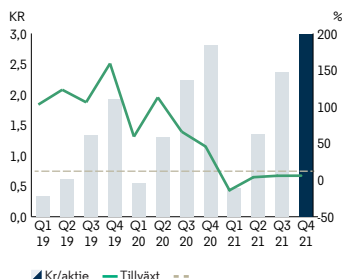
Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.

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 årets utgång uppgick fastighetsvärdet till 15,9 Mdkr, och därmed har det finansiella målet uppnåtts.

FASTIGHETSVÄRDE



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

- belåningsgraden netto långsiktig 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 31 december 4 414 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 355 500 kvadratmeter, där bostäder står för 82 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.



4 414 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area utgörs
av bostäder



356 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 31 december 2021							Januari–december 2021 ¹⁾		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetskostnader		Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 288	172	7 999	46 405	301	1 748	96,3	285	97	188
Norrort	995	75	2 048	27 205	90	1 201	92,5	96	62	34
City/Bromma	464	49	2 821	57 852	100	2 050	96,7	95	30	65
Söderort/Nacka	667	59	3 026	51 219	118	1 999	95,1	113	38	76
Summa fastigheter	4 414	356	15 895	44 710	610	1 715	95,6	589	226	363

¹⁾ Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid årets utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de hade ägts under hela året. Avvikelser mellan ovan redovisade driftöverskott om 363 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 250 Mkr förklaras av att driftöverskottet för under året förvärvade fastigheter och färdigställda projekt räknats upp med 113 Mkr som om de ägts under hela året.

Per 31 december 2021	Hyresvärde			Vakanser och rabatter			Kontraktsvärde			Uthyrningsgrad
	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	4 414	292	455	129 ¹⁾	9	11	4 285	284	445	97,6
Kommersiellt	–	63	129	–	5	11	–	58	118	91,8
P-platser	–	–	25	–	–	5	–	–	20	79,1
Summa	4 414	356	610	129	14	27	4 285	342	583	95,6

¹⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår.

Lidingö

På Lidingö finns John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Fastigheterna består framför allt 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, 59 procent av beståndet är totaluppgraderat eller nybyggt. Basuppgraderingar som pågått i Käppala har färdigställts under fjärde kvartalet och totaluppgraderingar pågår löpande i både

Larsberg och Käppala. Under året har 179 (218) lägenheter basuppgraderats och 160 (150) lägenheter totaluppgraderats. Vid årets utgång pågick uppgraderingar av 43 (27) lägenheter. Uppgraderingarna görs enligt Larsbergsmodellen.

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	Q4 2021
Area bostadsfastigheter, tkvm	164
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 698
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	96,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 267
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	65 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Norrort

I Norrort utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd framför allt av bostadsfastigheter i Sollentuna kommun i områdena Rotebro och Rotsunda och sedan första oktober 2021 även i områdena Häggvik och Tureberg. Förvärvet av Häggvik och Tureberg har ökat uthyrbar area med 38 200 kvadratmeter och 456 lägenheter. Den största andel av byggnaderna är uppförda under 1970-talet men det finns också äldre, som är byggda under 1940- och 1950-talet samt nyare som byggts under 1990-talet eller senare. I Norrort finns även en utvecklingsfastighet i Upplands Väsby kommun.

Planering för uppgradering av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda pågår och beräknas påbörjas i Rotebro under 2022.

Produktion pågår av ett bostadshus med 73 hyreslägenheter i området Vilunda i centrala Upplands Väsby. Fastigheten 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.

Norrort	Q4 2021
Area bostadsfastigheter, tkvm	75
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 201
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	25 266
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	36 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg och på Östermalm. Bostadsfastigheter står för 56 procent av total uthyrbar area. Byggnaderna är från 1930-1940-tal samt 1990-2010-tal, där samtliga 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. Utvecklingsfastigheter finns i Abrahamsberg och i Söderstaden, som är det nya 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 startar planarbete under första kvartalet 2022 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	Q4 2021
Area bostadsfastigheter, tkvm	28
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 910
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,9
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	60 957
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	66 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Söderort/Nacka

John Mattsons bestånd i Söderort och Nacka är främst koncentrerat till Hägerstensåsen, Västberga och Örby. Bostadsfastigheter utgör 72 procent av total uthyrbar area och består framför allt av fastigheter uppförda under 1940-talet samt under 2000–2020. Kommersiella fastigheter utgör 17 procent av total uthyrbar area och består främst av kontor, vård- och omsorg samt närservice. Området har tre utvecklingsfastigheter i olika skeden.

I Örby centrum pågår utveckling av fastigheten Gengasen, ett nyproduktionsprojekt som innefattar hyreslägenheter, butikslokaler och LSS-boende. Projektet byggstartades 2021 och har 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 detaljplane-arbete 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.

Under årets sista kvartal färdigställdes nybyggnationsprojektet på fastigheten Trappsteget i Högdalens centrum. Flerbostadshuset omfattar 72 lägenheter och inflytt påbörjades i december.

Söderort/Nacka	Q4 2021
Area bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 905
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	96,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	57 865
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	62 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Överskottsgrad bostadsfastigheter beräknas på utfall januari till december, 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
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				831	52 550		

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 31 december 2021 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställt under året har uppräknats till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter. Förvärvet av tre fastigheter vid Gullmarsplan med ett underliggande fastighetsvärde om 670 miljoner före avdrag för latent skatt, tillträdades efter årets utgång (1 februari 2022) och ingår därmed inte i aktuell intjäningsförmåga per 31 december 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 från 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	31 dec 2021
Hyresvärde	609,7
Vakanser och rabatter	-26,9
Hyresintäkter	582,9
Driftkostnader	-138,2
Underhållskostnader	-42,5
Fastighetsskatt	-11,9
Fastighetsadministration	-33,7
Driftöverskott	356,5
Central administration	-54,2
Finansnetto	-138,0
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-1,7
Förvaltningsresultat	162,6



I oktober tillträdades 456 lägenheter i Haggvik och Tureberg i Sollentuna. Här syns några av John Mattsons hus som ligger i omedelbar närhet till pendeltågsstationen i Haggvik.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hyresintäkter	2	143,5	78,1	407,9	294,0
Driftkostnader	3	-38,9	-18,0	-97,7	-63,7
Underhåll	3	-12,0	-4,3	-25,3	-12,3
Fastighetsskatt	3	-2,9	-1,4	-7,3	-4,9
Fastighetsadministration	3	-9,9	-4,8	-27,7	-17,1
Driftöverskott		79,8	49,6	249,8	196,0
Centrala administrationskostnader	4	-17,4	-15,1	-56,8	-41,7
Finansnetto	5	-39,4	-14,8	-89,9	-59,6
Förvaltningsresultat	1	22,9	19,7	103,1	94,7
Resultatandelar från intressebolag		-	-	2,2	-
Värdeförändringar fastigheter	6	682,5	455,6	1 539,0	517,7
Värdeförändring räntederivat	6	15,6	8,4	48,0	-4,3
Resultat före skatt		721,0	483,6	1 692,3	608,1
Aktuell skatt	7	-2,9	-1,8	-3,0	-1,8
Uppskjuten skatt	7	-150,5	-95,2	-356,9	-127,5
Periodens / Årets resultat		567,6	386,7	1 332,5	478,8
Periodens / Årets övriga totalresultat					
Periodens / Årets resultat		567,6	386,7	1 332,5	478,8
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens / Årets totalresultat		567,6	386,7	1 332,5	478,8
Periodens / Årets totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		560,9	386,7	1 322,0	478,8
Innehav utan bestämmande inflytande		6,8	-	10,5	-
Genomsnittligt antal aktier, tusental		36 365	33 670	34 601	33 670
Periodens / Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning per aktie		15,42	11,48	38,21	14,22

Perioden januari till december 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.

Förvärvet av tre fastigheter vid Gullmarsplan tillträdde efter årets utgång, den 1 februari 2022, och ingår därmed inte i utfallet per den 31 december.

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar, resultatandel från intressebolag och skatt, uppgick under året till 103,1 Mkr (94,7) motsvarande 2,98 kr per aktie (2,81). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 6,0 procent, som under året påverkats av högre centraladministrativa kostnader, se not 4.

I förvaltningsresultatet ingår förvärvet av 456 lägenheter och kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun, som tillträdde den 1 oktober 2021.

Under året genomfördes också förvärvet av Hefab och Efib, ett stegvis förvärv under årets tredje kvartal. Efib har redovisats som ett intressebolag för perioden 6 juli - 31 augusti, vilket har inneburit en resultatandel om 2,2 Mkr per 31 december. Från den 31 augusti har båda de förvärvade bolagen, Hefab och Efib, konsoliderats som dotterbolag, vilket innebär att intäkter och kostnader från dessa bolag ingår med fyra månader i denna rapport. Detta har medfört en positiv effekt på förvaltningsresultatet om 21,0 Mkr. I och med att John Mattson inte äger samtliga aktier i bolagen redovisas en andel av resultatet som tillhörande "Innehav utan bestämmande inflytande".

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för året uppgick till 407,9 Mkr (294,0), vilket motsvarar 1 627 kr/kvm (1 440). Den totala intäktsökningen om 113,8 Mkr är främst hänförlig till förvärvade fastigheter, vilka har ökat intäkterna med 94,1 Mkr under året. Intäkter hänförliga till förvärvet av aktier i Hefab och Efib uppgick till 63,7 Mkr. Intäkter hänförliga till förvärvet av Häggvik & Tureberg uppgick till 11,5 Mkr och förvärvet i Sollentuna som tillträdde i maj 2020 förklarar 13,8 Mkr av intäktsökningen. Intäktsökningen förklaras även av genomförda uppgraderingar och förtätningar, vilka står för en ökning om cirka 13 Mkr.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 329,0 Mkr (251,3), vilket motsvarar 1 506 kr/kvm (1 381). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2021 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,1-1,6 procent från 1 april 2021.

Intäkter	2021 jan-dec Mkr	31 dec 2021 kr/kvm	2020 jan-dec Mkr	31 dec 2020 kr/kvm
Lidingö	284,7	1 651	264,9	1 537
Norrort	52,0	1 130	26,7	1 111
City/Bromma	33,6	1 953	2,4	735
Söderort/Nacka	37,7	1 921	–	–
Totalt	407,9	1 627	294,0	1 440

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 158,0 Mkr (98,0) motsvarande 618 kr/kvm (495), vilket är en kostnadsökning per kvadratmeter med

123 kr eller 25 procent. Det förklaras av ökade kostnader för drift och underhåll jämfört föregående år.

Driftkostnader uppgick till 97,7 Mkr (63,7), varav förvärvade fastigheter under året förklarar 26,5 Mkr av ökningen. De ökade driftkostnaderna förklaras vidare av ökade mediakostnader till följd av högre energipriser och ett kallare år.

Underhållskostnaderna uppgick till 25,3 Mkr (12,3), varav kostnader hänförligt till under året förvärvade fastigheter står för cirka 11 Mkr av ökningen. Vidare förklaras de ökade kostnaderna jämfört föregående år av 2020 års begränsade underhållsnivå till följd av covid-19.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 27,7 Mkr (17,1), varav 3,0 Mkr är hänförligt till kostnader för fyra månader i de förvärvade bolagen Hefab och Efib. Delar av kostnadsökningen jämfört föregående år förklaras av resursförstärkning inom förvaltningsorganisationen hänförligt till genomförda förvärv. Vidare har systemuppgraderingar genomförts i större utsträckning än föregående år.

Fastighetskostnader	2021 jan-dec Mkr	31 dec 2021 kr/kvm	2020 jan-dec Mkr	31 dec 2020 kr/kvm
Lidingö	96,9	562	85,6	488
Norrort	35,6	733	12,3	594
City/Bromma	11,3	614	0,1	75
Söderort/Nacka	14,2	639	–	–
Totalt	158,0	618	98,0	495

Fastighetskostnader/ kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	361	454	325	367	376
Underhåll	79	153	156	133	114
Fastighetsskatt	26	30	43	48	33
Fastighets- administration	97	97	90	91	95
Totalt	562	733	614	639	618

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under året uppgick kostnaderna till 56,8 Mkr (41,7). Kostnadsökningen jämfört föregående år förklaras främst av en kostnadsförd engångsavsättning hänförligt till tidigare vd:s framtida pension samt en engångskostnad hänförlig till förvärvet av aktier i Hefab och Efib. Totalt uppgick engångskostnaderna under året till 8,1 Mkr. Under året har centralkostnader hänförligt till de förvärvade aktierna i Hefab och Efib tillkommit med 6,6 Mkr inklusive engångskostnad.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 89,9 Mkr (59,6). Ökat finansnetto jämfört föregående år förklaras av ökad upplåning hänförligt till genomförda förvärv och investeringar under året. Under året har finansiella kostnader hänförligt till de förvärvade bolagen Hefab och Efib tillkommit med 11,8 Mkr. Tomträttsavgäld ingår i finansnetto och uppgick till 4,4 Mkr (0,9) varav 2,7 Mkr avsåg Hefab och Efib. Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 2,6 Mkr (4,1). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,35 procent (1,47) inklusive effekter av räntederivat. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 ggr (2,6).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick till 1 539,0 Mkr (517,7), varav 0,9 Mkr (0,0) avsåg realiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 538,2 Mkr (517,7), varav 986,0 Mkr avsåg förändrade avkastningskrav.

Under året har transaktioner i Stockholmsregionen genomförts med fortsatt sjunkande avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 2,7 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-dec, Mkr	2020 jan-dec, Mkr
Driftnettoförändring	125,5	19,9
Pågående projekt/byggrätter	152,4	79,4
Avkastningskrav	986,0	385,7
Förvärvade fastigheter	274,2	32,6
Totalt	1 538,2	517,7

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 48,0 Mkr (-4,3). Förändringen jämfört föregående år beror främst på stigande långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har minskat under året.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under året till -3,0 Mkr (-1,8). Uppskjuten skatt uppgick till -356,9 Mkr (-127,5) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -326,9 Mkr (-105,8). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 51,0 Mkr (45,4), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 533,4 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. Fastigheters verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 658,0 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 tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	103,1	
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-59,7	59,7
Ny- och ombyggnationer	-151,2	151,2
Övriga skattemässiga justeringar	55,9	1,0
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-51,8	211,8
Värdeförändringar fastigheter	0,9	1538,2
Värdeförändringar derivat	-	48,0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-50,9	1798,0
Underskottsavdrag, ingående balans	-468,0	468,0
Underskottsavdrag, utgående balans	533,4	-533,4
Skattepliktigt resultat	14,4	1 732,6
Årets skatt	-3,0	-356,9

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-11 658,0	-2 401,6	-699,5
Derivat	25,2	5,2	4,8
Underskottsavdrag	533,4	109,9	90,7
Obeskattade reserver	-38,2	-7,9	-2,3
Summa	-11 137,7	-2 294,4	-606,3
Fastigheter, tillgångsförvärv	5 179,1	1 066,9	-
Totalt	-5 958,6	-1 227,5	-606,3
Enligt balansräkning	-	-1 227,5	-

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 227,5 Mkr (865,1). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå till 606,3 Mkr (271,6). 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	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	15 894,5	7 957,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	332,8	46,6
Övriga anläggningstillgångar		11,9	11,4
Summa anläggningstillgångar		16 239,2	8 015,8
Kortfristiga fordringar		79,1	37,4
Likvida medel		227,5	6,0
Summa omsättningstillgångar		306,6	43,4
Summa tillgångar		16 545,7	8 059,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 143,9	3 413,7
Innehav utan bestämmande inflytande		106,2	–
Summa eget kapital		5 250,2	3 413,7
Avsättningar		1,8	0,5
Leasingskuld tomträtt	9	332,8	46,6
Långfristiga räntebärande skulder	10	6 224,6	2 896,1
Övriga långfristiga skulder		10,1	–
Uppskjutna skatteskulder	7	1 227,5	865,1
Räntederivat	10	25,2	73,2
Summa långfristiga skulder		7 901,4	3 881,5
Kortfristiga räntebärande skulder	10	3 221,9	664,7
Övriga kortfristiga skulder		251,8	99,4
Summa kortfristiga skulder		3 394,2	764,1
Summa skulder		11 295,6	4 645,6
Summa eget kapital och skulder		16 545,7	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
Årets resultat	–	–	–	478,8	478,8	–	478,8
Eget kapital, per 2020-12-31	33 670	11,2	362,8	3 039,7	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
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	0,1	0,1	-0,1	–
Årets resultat	–	–	–	1 322,0	1 322,0	10,5	1 332,5
Eget kapital, per 2021-12-31	36 365	12,1	770,1	4 361,8	5 143,9	106,2	5 250,2

¹⁾ I samband med förvärven av Hefab och Efib genomfördes två emissioner om totalt 408 Mkr motsvarande 2 694 790 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 16 oktober. Emissionerna genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman 22 april 2021. Antal aktier uppgår per den 31 december 2021 till 36 364 827.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2021 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Balansräkning per 31 december 2021

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet till 15 894,5 Mkr (7 957,9). Fastighetsvärdet har ökat med 7 936,6 Mkr jämfört föregående år, vilket främst förklaras av förvärvet av Hefab och Efib, samt förvärvet av 456 lägenheter och kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun. Bostadsfastigheter står för 85 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 11 procent och utvecklingsfastigheter för 4 procent. Total uthyrbar area uppgick till 355 500 kvadratmeter (216 000) och hyresvärdet per den 31 december uppgick till 609,7 Mkr (336,5). Beståndet omfattar 4 414 lägenheter (2 829).

Investeringar

Under året uppgick de totala investeringarna till 6 398,4 Mkr (1 075,0), varav 6 143,8 Mkr (857,7) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 95,9 Mkr (33,4) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Upplands Väsby. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 116,3 Mkr (127,1). Under året har 339 lägenheter (368) uppgraderats och vid årets utgång pågick uppgraderingar av 43 lägenheter (27). Övriga investeringar avser framförallt åtgärder i Käppala inom värme- och ventilationssystem.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2021-01-01	7 957,9
+ Förvärv	6 143,8
+ Investeringar i nybyggnation	95,9
+ Investeringar i uppgraderingar	116,3
+ Övriga investeringar	42,4
– Försäljningar	–
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 538,2
Utgående fastighetsvärde, 2021-12-31	15 894,5

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 31 december 2021 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield på majoriteten av beståndet, motsvarande 97 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 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 januari 2022 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-dec	2020 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 715	1 559
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	94,5
Fastighetskostnader, kr/kvm	618	495
Driftöverskott, kr/kvm	1 009	945
Fastighetsvärde, kr/kvm	44 710	36 861
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	356	216
Genomsnittlig värderingsyield, %	2,7	2,9

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingskulld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomt-rättsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingskulld. Den 31 december 2021 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 332,8 Mkr (46,6). Ökningen förklaras av att delar av de tillträdde fastigheterna i Hefab och Efib samt Häggvik och Tureberg innehåller tomtträtt. Det beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden för de under året förvärvade fastigheterna uppgår till 286,2 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 31 december 2021 till 5 143,9 Mkr (3 413,7) vilket motsvarar 141,45 kronor per aktie (101,39). Under året har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med årets resultat om 1 322,0 Mkr (478,8).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid årets utgång kreditavtal om 9 581,6 Mkr (4 164,7).

Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av året uppgick till 9 446,5 Mkr (3 560,8) varav 6 224,6 Mkr (2 896,1) var långfristig skuld och 3 221,9 Mkr (664,7) var kortfristig. I samband med förvärvet av aktierna i Hefab och Efib övertogs krediter uppgående till 1 533,1 Mkr.

Nyupplåning har under året skett med 4 363,7 Mkr (968,8), främst för att finansiera årets fastighetsförvärv varav förvärvet av aktierna i Hefab och Efib samt förvärvet av Sollentuna Häggvik och Tureberg med tillträde 1 oktober utgör den största delen. Amortering har under året skett med 11,2 Mkr (9,7).

Räntebärande nettoskuld uppgick till 9 219,0 Mkr (3 554,8), vilket motsvarar en belåningsgrad om 58,0 procent (44,7).

Ökad belåningsgrad jämfört föregående år beror främst på förvärvet av aktier i Hefab och Efib.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid årets utgång till 262,6 Mkr (109,8). Därutöver finns ett kreditlöfte om 100 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,1 år (2,3).

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 derivat-instrumenten 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 2 343,0 Mkr (1 593,0), vilket motsvarar 37,1 procent (53,1) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta. Under året har bolaget ingått avtal om ränteswappar, dels under första kvartalet till ett nominellt värde om 350,0 Mkr med start vid avtalsteckning, dels under årets sista kvartal till ett nominellt belopp om 400,0 Mkr med startdatum 2025. Ränteswapparna förfaller mellan år 2022 och 2031. Marknadsvärdet på räntederivaten vid årets utgång uppgick till -25,2 Mkr (-73,2). Reserven om 25,2 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 årets utgång till 2,0 år (2,2).

Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,35 procent (1,47).

Ränte- och kreditbindning 31 december 2021

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	5 747	1,36	61	3 232	3 222	34	154	–
1–2 år	632	0,99	7	3 261	3 136	33	471	–
2–3 år	393	1,57	4	922	922	10	0	–
3–4 år	823	1,58	9	630	630	7	668	–
4–5 år	170	0,52	2	555	555	6	350	–
→ 5 år	1 681	1,37	18	981	981	10	700	–
	9 446,5	1,35	100	9 581,6	9 446,5	100	2 343	0,89

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid årets utgång inklusive derivat.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	721,0	483,7	1 692,3	608,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Värdeförändring på fastigheter	-682,5	-455,6	-1 538,2	-517,7
Värdeförändring på räntederivat	-15,6	-8,4	-48,0	4,3
Avskrivningar och utrangeringar	0,9	0,5	3,0	1,7
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1,8	-	-1,8	-
Betald skatt	-1,1	-2,3	-5,6	-2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20,9	17,9	101,7	94,1
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet				
Förändring av rörelsefordringar	7,0	3,5	12,3	-2,9
Förändring av rörelseskulder	-11,9	8,1	7,1	24,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16,0	29,5	121,1	115,9
Investeringsverksamheten				
Investeringar i inventarier	-1,1	-1,9	-4,4	-6,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto ¹⁾	-874,2	-0,4	-3 994,2	-855,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-108,3	-79,9	-254,6	-217,4
Investeringar/avyttringar av anläggningstillgångar	-	-	1,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-983,5	-82,2	-4 252,1	-1 078,8
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	1 030,1	54,0	4 363,7	968,8
Amorteringar	-2,8	-2,8	-11,2	-9,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 027,3	51,3	4 352,5	959,2
Periodens kassaflöde	59,7	-1,5	221,5	-3,7
Likvida medel vid periodens början	167,8	7,6	6,0	9,8
Likvida medel vid periodens slut	227,5	6,0	227,5	6,0

¹⁾ Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag:

Belopp i Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsfastigheter	875,3	0,4	6 143,8	857,7
Rörelsefordringar	13,7	-	39,0	17,2
Likvida medel	136,6	-	294,7	5,2
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-5,5	-	-6,8	-1,8
Övertagna rörelseskulder	-9,3	-	-142,5	-17,6
Övertagna räntebärande skulder	-	-	-1 533,1	-
Avgår: Tidigare redovisade resultatandel från intressebolag	-	-	-2,2	-
Övertagna nettotillgångar	1 010,8	0,4	4 792,9	860,7
Apportemission	-	-	-408,2	-
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-95,8	-
Utbetald köpeskilling	1 010,8	0,4	4 288,9	860,7
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-136,6	-	-294,7	-5,2
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	874,2	0,4	3 994,2	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 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Intäkter	10,8	6,1	20,2	13,5
Centrala administrationskostnader	-9,7	-14,4	-36,5	-39,0
Rörelseresultat	1,1	-8,2	-16,3	-25,5
Räntenetto	-12,5	-1,1	-19,4	-6,0
Resultat efter finansiella poster	-11,4	-9,4	-35,7	-31,5
Bokslutsdispositioner	36,2	12,1	36,2	12,1
Resultat före skatt	24,8	2,8	0,5	-19,4
Skatt	-6,4	5,6	-2,9	5,8
Periodens resultat	18,3	8,3	-2,4	-13,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	5 317,5	1 804,2
Uppskjuten skattefordran	3,0	5,9
Fordringar på koncernföretag	387,4	174,0
Övriga kortfristiga fordringar	7,6	3,6
Likvida medel	9,9	5,9
Summa tillgångar	5 725,5	1 993,5
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 637,5	1 231,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 800,0	-
Skulder till koncernföretag	977,7	754,9
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 300,0	-
Övriga kortfristiga skulder	10,3	6,9
Summa eget kapital och skulder	5 725,5	1 993,5

I samband med förvärven av Hefab och Efib genomfördes två emissioner om totalt 408 Mkr motsvarande 2 694 790 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 16 oktober. Emissionerna genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman 22 april 2021. Antal aktier uppgår per den 31 december 2021 till 36 364 827.

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 från år till 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	+/- 35,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,1
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 11,3
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-49,3 / +14,1

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdet förändringar 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 %
Värdet förändring, Mkr	-3 179	-1 589	0	1 589	3 179
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 året uppgick belåningsgraden till 58,0 procent (44,7). Ökad belåningsgrad jämfört 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 åretsutgång till 262,6 Mkr (109,8). Därutöver finns ett kreditlöfte om 100 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,1 år (2,3) vid årets utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om

2 342,6 Mkr (1 593,0), vilket motsvarar 37,1 procent (53,1) av räntebärande skulder med rörlig Stibor-ränta.

Hållbarhetsrisker

John Mattsons hållbarhetsarbete integreras i bolagets affärsmodell. De hållbarhetsrelaterade riskerna som bedöms vara mest väsentliga för bolagets utveckling är sociala förhållanden, negativ miljöpåverkan och klimatförändringar samt frågor kopplade till bolagets uppförandekod och personal.

John Mattson tar ett helhetsgrepp om både byggnader och livet mellan husen för att skapa trygga, attraktiva och hållbara boendemiljöer och lokalsamhällen. Bolaget samverkar med kommuner, polisen, andra fastighetsägare och organisationer i trygghetsfrågor och arbetar systematiskt för att motverka oriktiga hyresförhållanden.

Bolaget tar nu nästa steg i hållbarhetsarbetet genom att även stärka sig inom miljömässig hållbarhet. Under 2022 sätter John Mattson vetenskapsbaserade utsläppsmål samt stärker organisation för att leverera på dessa mål.

Årliga genomgångar av uppförandekoden och kompletterande policyer genomförs för samtliga som omfattas av dem. Bolagets värdegrund förankras kontinuerligt där samtliga medarbetare involveras. John Mattson har en tydlig process för medarbetarsamtal och arbetar systematiskt för att förebygga olyckor och arbetsrelaterad ohälsa.

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. John Mattsons kostnader för hyresrabatter kopplade till covid-19 har under 2021 endast haft en marginell påverkan.

Nyckeltal

Nyckeltal	2021 okt–dec	2020 okt–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	55,6	63,5	61,3	66,7
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,6	94,5	95,6	94,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	609,7	336,5	609,7	336,5
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 557	1 485	1 557	1 485
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	355,5	215,9	355,5	215,9
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	108,3	79,9	254,6	217,4
Investeringar - förvärv, Mkr	875,3	0,4	6 143,8	857,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 894,5	7 957,9	15 894,5	7 957,9
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	44 710	36 861	44 710	36 861
Totalt antal lägenheter	4 414	2 829	4 414	2 829
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	91	148	339	368
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	143,5	78,1	407,9	294,0
Driftsöverskott, Mkr	79,8	49,6	249,8	196,0
Förvaltningsresultat, Mkr	22,9	19,7	103,1	94,7
Periodens resultat efter skatt	567,6	386,7	1 332,5	478,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,0	44,7	58,0	44,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,4	1,5	1,4	1,5
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6	2,4	2,2	2,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,0	2,2	2,0	2,2
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,1	2,3	2,1	2,3
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 396,6	4 352,0	6 396,6	4 352,0
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 765,1	4 007,2	5 765,1	4 007,2
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,63	0,58	2,98	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	7,9	-0,4	6,0	45,8
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	15,42	11,48	38,21	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	175,90	129,25	175,90	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	36,1	16,4	36,1	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	158,54	119,01	158,54	119,01
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	141,45	101,39	141,45	101,39
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	199,40	135,80	199,40	135,80
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	36 364 827	33 670 032	34 600 537	33 670 032
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	36 364 827	33 670 032	36 364 827	33 670 032

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 22.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké 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 webbplats.

Lidingö den 23 februari 2022

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

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

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Den 1 februari 2022 tillträdde tre fastigheter vid Gullmarsplan i centrala Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 670 miljoner kronor före avdrag för latent skatt.
- Per Nilsson tillträdde som vd den 10 januari, 2022.
- Till ny cfo har Mattias Lundström utsetts med tillträde under augusti 2022.

John Mattsons aktie

**John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 31 december 2021 uppgick till 7,3 miljarder kronor.**

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 31 december 2021 var 199,40 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet noterades den 11 oktober och uppgick till 166,60 kronor. Högsta stängningskurs noterades den 1 december och uppgick till 206,00 kronor.

Under årets sista kvartal har 1 715 653 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 334,70 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 18,5 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 89,42 procent.

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid årets utgång till 175,90 kronor per aktie (129,25). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 36,1 procent jämfört 31 december 2020. Aktuellt substansvärde uppgick vid årets utgång till 5 765,1 Mkr (4 007,2) eller 158,54 kronor per aktie (119,01) 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 31 december 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%
Fidelity Investments (FMR)	3 391 106	9,33%
Länsförsäkringar Fonder	2 841 055	7,81%
Carneige Fonder	2 696 609	7,42%
Prior & Nilsson Fonder	1 182 268	3,25%
Övriga ägare	9 140 036	25,13%
Summa	36 364 827	100%
Varav utländskt ägande	4 659 950	12,81%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	31 dec 2021		31 dec 2020	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	5 143,9	141,45	3 413,7	101,39
Återläggning				
Derivat enligt balansräkningen	25,2	0,69	73,2	2,17
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 227,5	33,76	865,1	25,69
Långsiktigt substansvärde	6 396,6	175,90	4 352,0	129,25
Avdrag				
Derivat enligt balansräkningen	-25,2	-0,69	-73,2	-2,17
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-606,3	-16,67	-271,6	-8,07
Aktuellt substansvärde	5 765,1	158,54	4 007,2	119,01

Aktierelaterade nyckeltal

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,98	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	6,0	45,8
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	38,21	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	175,90	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	36,1	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	158,54	119,01
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	141,45	101,39
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	199,40	135,80
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	1,13	1,05
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	34 600 537	33 670 032
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	36 364 827	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
	Aktiesplit					
2018	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
	Apportemission					
2021		2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33

¹⁾ I samband med förvärven av Hefab och Efib genomfördes två emissioner om totalt 408 Mkr motsvarande 2 694 790 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 16 oktober. Emissionerna genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstäman 22 april 2021. Antal aktier uppgår per den 31 december 2021 till 36 364 827.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 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 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.
Kontraktswärde 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 tomträttsavgifter 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 okt–dec	2020 okt–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Aktuellt substansvärde, kr/aktie					
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	5 765,1	4 007,2	5 765,1	4 007,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670	36 365	33 670
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	158,54	119,01	158,54	119,01
Belåningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	9 446,5	3 560,8	9 446,5	3 560,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	227,5	6,0	227,5	6,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 894,5	7 957,9	15 894,5	7 957,9
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,0	44,7	58,0	44,7
Eget kapital, kr/aktie					
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 143,9	3 413,7	5 143,9	3 413,7
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670	36 365	33 670
A/B	Eget kapital, kr/aktie	141,45	101,39	141,45	101,39
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	582,9	318,1	582,9	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	26,9	18,4	26,9	18,4
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	95,6	94,5	95,6	94,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 894,5	7 957,9	15 894,5	7 957,9
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	355,5	215,9	355,5	215,9
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	44 710	36 861	44 710	36 861
Förvaltningsresultat, kr/aktie					
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	22,9	19,7	103,1	94,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	36 365	33 670	34 601	33 670
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,63	0,58	2,98	2,81
Förvaltningsresultat, Mkr					
A	Periodens resultat	567,6	386,7	1 332,5	478,8
B	Aktuell och uppskjuten skatt	153,4	97,0	359,9	129,2
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	698,1	464,0	1 587,0	513,4
D	Resultatandel från intressebolag	-	-	2,2	-
A+B-C-D	Förvaltningsresultat, Mkr	22,9	19,7	103,1	94,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årtakt vid utgången av perioden, Mkr	127,2	52,5	127,2	52,5
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	9 446,5	3 560,8	9 446,5	3 560,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,3	1,5	1,3	1,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	582,9	318,1	582,9	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	26,9	18,4	26,9	18,4
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	609,7	336,5	609,7	336,5
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	444,5	274,7	444,5	274,7
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	10,9	10,2	10,9	10,2
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	292,4	191,8	292,4	191,8
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 557	1 485	1 557	1 485
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 396,6	4 352,0	6 396,6	4 352,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670	36 365	33 670
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	175,90	129,25	175,90	129,25

ÖVRIG INFORMATION

		2021 okt–dec	2020 okt–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr					
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 143,9	3 413,7	5 143,9	3 413,7
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	25,2	73,2	25,2	73,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 227,5	865,1	1 227,5	865,1
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 396,6	4 352,0	6 396,6	4 352,0
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-25,2	-73,2	-25,2	-73,2
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-606,3	-271,6	-606,3	-271,6
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	5 765,1	4 007,2	5 765,1	4 007,2
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr					
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	9 446,5	3 560,8	9 446,5	3 560,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	227,5	6,0	227,5	6,0
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	9 219,0	3 554,8	9 219,0	3 554,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr					
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	22,9	19,7	103,1	94,7
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	36,8	14,4	85,5	58,7
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6	2,4	2,2	2,6
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %					
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,63	0,58	2,98	2,81
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,58	0,59	2,81	1,93
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	7,9	-0,4	6,0	45,8
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	175,90	129,25	175,90	129,25
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	129,25	111,07	129,25	111,07
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	36,1	16,4	36,1	16,4
Överskottsgrad under perioden, %					
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	79,8	49,6	249,8	196,0
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	143,5	78,1	407,9	294,0
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	55,6	63,5	61,3	66,7

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Årsredovisning 2021: vecka 12 2022
Årsstämma 2022: 21 april 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



Per Nilsson, vd
per.nilsson@johnmattson.se
Tel: 072-224 90 28



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