JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB (PUBL)

DELÅRSRAPPORT

Q2

jan–jun 2022

Under andra kvartalet antog John Mattson nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål.

Januari – juni 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 312,0 Mkr (162,6), en ökning med 92 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 92,5 Mkr (45,3), motsvarande 2,49 (1,35) per aktie, en ökning om 85 procent. Justerat för engångspost 2021 var tillväxten 63 procent.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 7 028,0 Mkr (4 831,2), motsvarande 185,45 kr per aktie (143,49), en ökning med 29 procent.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 280,8 Mkr (434,0) och värdeförändring för räntederivat uppgick till 225.0 Mkr (23.3).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 466,5 Mkr (395,3).
- Fastighetsvärdet uppgick till 16 775,2 Mkr (8 651,1).
- Investeringarna uppgick till 812,0 Mkr (260,1), varav 643,2 Mkr (170,6) avsåg förvärv.

April – juni 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 158,7 Mkr (82,3), en ökning med 93 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 51,8 Mkr (29,5). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,38 kr per aktie (0,88).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 7 028,0 Mkr (4 831,2). Substansvärde per aktie uppgick till 185,45 kr per aktie (143,49).
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 9,0 Mkr (236,7) och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 106,3 Mkr (6,5).
- Två fastigheter har sålts för 217 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 13 Mkr. Underliggande fastighetspris, som således uppgick till 230 Mkr, var i nivå med senaste fastighetsvärdering.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 128,7 Mkr (214,5).
- Investeringarna uppgick till 87,7 Mkr (225,9), varav 0,0 Mkr (170,6) avsåg förvärv.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q2 – 2022

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- I juni såldes och frånträddes två fastigheter på Kungsholmen i Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 230 miljoner kronor.
- 30 juni träffades avtal om försäljning av en fastighet på Östermalm i Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 800 miljoner kronor. Fastigheten frånträds den 30 september.
- I juni fattades beslut om nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål.
- Produktionsstart av uppgradering av 76 lägenheter i Örby i Stockholm.

Uppföljning av finansiella mål Q2 2022 jämfört med Q2 2021*

29 % tillväxt substansvärde

85 % tillväxt förvaltningsresultat

*De finansiella målen presenteras på sidan 4. Målet om fastighetsvärde överstigande 10 miljarder kronor under 2023 har utgått då detta uppfylldes under 2021.

Nyckeltal	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	Rullande 12 mån jul 21–jun 22	2021 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	95,1	97,1	95,1	97,1	95,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	16 775,2	8 651,1	16 775,2	8 651,1	16 775,2	15 894,5
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	8	108	66	170	239	339
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	158,7	82,3	312,0	162,6	557,2	407,9
Driftöverskott, Mkr	108,9	54,9	202,1	101,1	350,8	249,8
Förvaltningsresultat, Mkr	51,8	29,5	92,5	45,3	150,3	103,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,8	43,3	56,8	43,3	56,8	58,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,3	3,1	2,3	2,7	2,1	2,2
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,38	0,88	2,49	1,35	4,14	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	57,2	16,9	84,8	3,9	46,4	6,0
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	3,41	6,37	12,46	11,74	38,24	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	185,45	143,49	185,45	143,49	185,45	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	29,2	25,9	29,2	25,9	29,2	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	172,35	132,79	172,35	132,79	172,35	158,54

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 23.

Vi stärker bolaget ytterligare för framtiden

Tillväxten i förvaltningsresultat och i långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 85 respektive 29 procent. Efter en period av stark tillväxt renodlar vi fastighetportföljen och stärker bolaget ytterligare inför framtiden.

Konsolidering

Under 2021 växte John Mattson väsentligt genom framgångsrika förvärv. Fastighetsvärdet ökade från 8,2 miljarder kronor första kvartalet 2021 till 16,9 miljarder kronor första kvartalet 2022. I den plan som togs fram vid förvärven ingick att renodla fastighetsportföljen genom försäljning av några av de förvärvade fastigheterna.

Under andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av tre fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 030 miljoner kronor. Fastigheterna ingick i den fastighetsportfölj som förvärvades under hösten 2021 genom förvärv av Hefab. Försäljningarna innebär en geografisk renodling av fastighetsbeståndet och skapar förutsättningar för en mer kostnadseffektiv och värdeskapande förvaltning. Försäljningarna befäster värdet på vår fastighetsportfölj då samtliga fastigheter sålts till ett underliggande fastighetsvärde som överstiger värderingen vid utgången av första kvartalet.

Genom försäljningarna tar vi även ett tydligt steg mot en lägre belåningsgrad. Belåningsgraden har sjunkit jämfört med föregående kvartal och uppgår per 30 juni till 56,8 procent. Inkluderas betalningen av den sålda fastigheten på Östermalm, som frånträds den 30 september, uppgår belåningsgraden till 54,6 procent, allt annat lika.

Under andra kvartalet har vi tecknat avtal om refinansiering av banklån samt upphandlat räntesäkringar vilket väsentligt ökat den genomsnittliga kredit- och räntebindningstiden. Sammantaget stärker dessa åtgärder bolaget ytterligare för att hantera en mer osäker omvärld.

Stabila intäkter

John Mattsons fastighetsbestånd består av välskötta bostäder i attraktiva områden i Stockholmsregionen. Efterfrågan på våra bostäder är mycket hög och betalningsviljan hos hyresgästerna överstiger väsentligt våra genomsnittliga hyresnivåer, som styrs av den reglerade hyresmarknaden. Detta innebär mycket stabila intäkter och låg risk för vakanser i vårt bestånd - en stor styrka hos John Mattson, speciellt i tider då omvärlden är osäker.

Jag tror på en ökning av våra intäkter framöver. Historisk sett har de årliga hyresförhandlingarna för bostäder resulterat i hyresjusteringar som legat i linje med inflationen, även om det normalt uppstår en tidsförskjutning innan inflationen slår igenom i hyresjusteringarna. Över tid har bostadsbolag fått kompensation för ökade förvaltningskostnader. Framåt ser jag även positivt på den trepartsöverenskommelse som har slutits mellan Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta avseende de faktorer som ska ligga till grund för de årliga hyresförhandlingarna.

Nya hållbarhetsmål

Jag är mycket stolt över att vi under andra kvartalet antagit nya långsiktiga hållbarhetsmål. Hållbarhetsarbetet är centralt för John Mattson och en integrerad del av vår affärsmodell.

Vi arbetar utifrån fyra fokusområden; levande och tryggt lokalsamhälle, ansvarsfull material och avfallshantering, energieffektiva och fossilfria lösningar samt hälsosam och inspirerande arbetsplats.

Genom att sätta tydliga mål för vart och ett av dessa områden höjer vi nu vår ambition och fokus på hållbarhetsfrågorna. Som del av de nya målen ingår vetenskapsbaserade klimatmål för att säkerställa att bolagets klimatmål bidrar till att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader.

John Mattsons vision är att skapa goda livsmiljöer över generationer och de nya hållbarhetsmålen kommer bidra till att uppnå visionen.

Fortsatt tillväxt under andra kvartalet

De framgångsrika förvärven under 2021, fortsatt värdeskapande inom förvaltning och projektverksamheten skapar tillväxt under kvartalet. Tillväxten i förvaltningsresultat och i långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 85 respektive 29 procent. Detta överstiger väsentligt målen om en genomsnittlig årlig tillväxt med minst 10 procent. Det tidigare målet, att värdet av koncernens fastigheter vid utgången av 2023 ska uppgå till 10 miljarder kronor, utgår då det uppfylldes redan vid utgången av 2021. De kvarvarande målen visar vår tillväxtambition och hur vi skapar värde åt John Mattsons aktieägare.

Fokus framåt

Vi fortsätter att arbeta aktivt med hanteringen av den osäkra omvärld vi för närvarande upplever. Vi stärker bolagets befintliga kassaflöden genom fortsatt arbete med uppgradering av lägenheter, omförhandlingar av hyror samt kostnadsbesparingar. Vårt arbete med att skapa ett mer kostnadseffektivt bolag fortsätter där vi för andra kvartalet i rad sänker de administrativa kostnaderna rensat för engångs- och säsongskostnader. Vi bedriver projektutveckling med flexibilitet vad gäller till exempel projektstarter och fortsätter samtidigt att utöka byggrättsportföljen för att vara redo när marknadsförutsättningarna för projektutveckling är mer gynnsamma. Ett viktigt fokusområde framöver kommer också vara att framarbeta handlingsplaner för att uppnå de nya hållarhetsmålen.

Vi konsoliderar efter en period av stark tillväxt.

Per Nilsson,
vd John Mattson Fastighetsföretagen AB

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 uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet . Vi har en väletablerad modell för uppgradering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. Målsättningen är att totaluppgradera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet. All uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

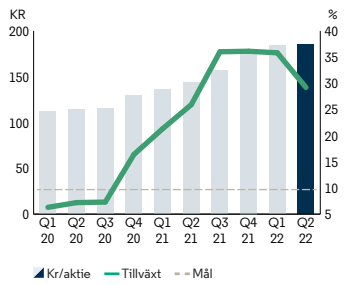
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses.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

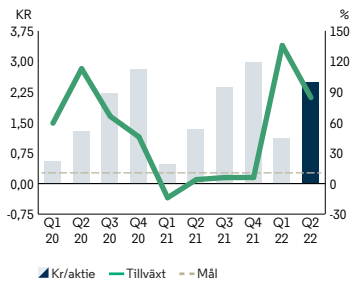
Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



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.

Hållbarhetsmål

Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

- Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden.
- Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet.

Ansvarsfull material- och avfallshantering

Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och effektiv avfallshantering reducerar klimatpåverkan och ökar återvinningsgraden.

Energieffektiva och fossilfria lösningar

Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Fastigheters energiklass, val av fossilfria energislag och effektiv förvaltning reducerar klimatpåverkan.

Mål

- År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.
- John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.

Hälsosam och inspirerande arbetsplats

Proaktivt arbete för en hälsosam, säker och stimulerande arbetsmiljö för såväl medarbetare som leverantörer är en förutsättning för trivsel och engagemang.

Mål

- Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.
- John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryterings-processen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.
- Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.
- Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.
- John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.

Fastighetsbestånd

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

Våra områden

Beståndet delas in i fyra förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma, Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar 4 426 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 364 300 kvadratmeter, där bostäder står för 81 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.

4426 st
lägenheter

81 %
av uthyrbar area utgörs av bostäder

364 tkvm
uthyrbar area

Fastighetsbeståndet	per 30 juni 2022							Januari–juni 2022 [1]		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 288	172	8 138	47 213	309	1 791	98,0	151	50	101
Norrort	995	75	2 139	28 414	93	1 238	95,2	44	24	20
City/Bromma	476	58	3 307	57 494	119	2 070	97,4	58	16	40
Söderort/Nacka	667	59	3 191	54 003	119	2 006	96,0	59	19	40
Summa fastigheter	**4 426**	**364**	**16 775**	**46 053**	**639**	**1 755**	**97,1**	**311**	**109**	**201**

[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 och resultaträkningens driftöverskott förklaras av att driftöverskottet för under perioden förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt räknats upp som om de ägts under hela perioden och att avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats under hela perioden.

Per 30 juni 2022	Hyresvärde			Vakanser och rabatter			Kontraktsvärde			Uthyrningsgrad
Objekt	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	4 426	296	469	80[1]	5	7	4 346	291	462	98,6
Kommersiellt	–	68	144	–	5	7	–	63	137	95,1
P-platser	–	–	26	–	–	5	–	–	21	81,4
Summa	**4 426**	**364**	**639**	**80**	**10**	**18**	**4 346**	**354**	**621**	**97,1**

[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, 62 procent av beståndet är totaluppgraderat eller nybyggt. Samtliga lägenheter är basuppgraderade, totaluppgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden har 66 (170) lägenheter uppgraderats.

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.

Nyckeltal, Lidingö	Q2 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	164
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 730
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	47 024
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	66 [1)]

ANDEL AV UTHYRBAR AREA

Norrort

I Norrort utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd framför allt av bostadsfastigheter i Sollentuna kommun i områdena Rotebro, Rotsunda, Häggvik och Tureberg. 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, uppgradering planeras 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 fjärde kvartalet 2022.

Nyckeltal, Norrort	Q2 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	75
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 238
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	95,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	25 313
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	41 [1)]

ANDEL AV UTHYRBAR AREA

City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov och Abrahamsberg. Bostadsfastigheter står för 54 procent av total uthyrbar area. Byggnaderna har byggår från början av 1900-talet till 2017, där de flesta är från 1940-talet. Av hela fastighetsbeståndet har City/Bromma störst andel kommersiella fastigheter med 35 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet.

Under andra kvartalet 2022 har två bostadsfastigheter på Kungsholmen sålts och frånträtts samt en fastighet på Östermalm sålts och frånträds under tredje kvartalet 2022.

Utvecklingsfastigheter 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 2023.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden startade under första kvartalet 2022 planarbete för nybyggnation av bostäder, med en preliminär byggstart under 2026. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området.

Nyckeltal, City/Bromma	Q2 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	31
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 963
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	60 094
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	67 [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 1990-talet. Kommersiella fastigheter utgör 28 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 detaljplanearbete pågår för nybyggnation av 230 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola.

På fastigheten Sicklaön 37:46, belägen vid Finnboda kaj i Nacka kommun, finns en byggrätt där utveckling av bostäder planeras med möjlig byggstart 2023.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q2 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 911
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,0
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	54 509
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	67 [1]

ANDEL AV UTHYRBAR AREA

[1] Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Utvecklingsprojekt

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh[1]	Tillkommande uthyrbar area[1]	Status	Möjlig byggstart[2]
Vilunda, Upplands Väsby	Norrort	Egen regi	Hyresbostäder	73	4 400	Produktion	Pågår
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	128	8 400	Produktion	Pågår
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Tidigt skede	2023
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan antagen	2023
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	2023
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	150	8 500	Detaljplan pågår	2024
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	230	13 500	Detaljplan pågår	2025
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	100	9 000	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj				**831**	**52 750**		

[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. Detaljplan för projekt Geografiboken är upphävd av Mark- och miljödomstolen. Stockholms stad avser begära resning hos Mark- och miljööverdomstolen i ärendet.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis per 30 juni 2022 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställts under perioden har uppräknats till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter som har frånträtts medan avdrag ej görs för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ej frånträtts.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Syftet är att belysa bolagets underliggande intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna.

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

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

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

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

Belopp i Mkr	30 juni 2022
Hyresvärde	639,4
Vakanser och rabatter	–18,5
Hyresintäkter	**620,9**
Driftkostnader	–138,8
Underhållskostnader	–35,9
Fastighetsskatt	–11,8
Fastighetsadministration	–34,6
Driftöverskott	**399,9**
Central administration	–55,1
Finansnetto	–181,6
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	–2,5
Förvaltningsresultat	**160,7**

I maj deltog John Mattson på Medborgardagen i Tureberg i Sollentuna. Boende, fastighetsägare, kommunen, polis och räddningstjänst samt lokala företag och organisationer träffades och förde dialog under temat trygghet och hälsa.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan-jun	2021 jan–jun	Rullande 12 mån jul 21–jun 22	2021 jan–dec
Hyresintäkter	2	158,7	82,3	312,0	162,6	557,2	407,9
Driftkostnader	3	–30,6	–16,3	–71,5	–40,3	–128,9	–97,7
Underhåll	3	–7,3	–3,4	–14,5	–7,7	–32,1	–25,3
Fastighetsskatt	3	–3,1	–1,3	–6,2	–2,7	–10,8	–7,3
Fastighetsadministration	3	–8,9	–6,3	–17,7	–10,8	–34,7	–27,7
Driftöverskott		**108,9**	**54,9**	**202,1**	**101,1**	**350,8**	**249,8**
Centrala administrationskostnader	4	–15,8	–10,8	–31,4	–28,0	–60,2	–56,8
Finansnetto	5	–41,3	–14,6	–78,2	–27,8	–140,3	–89,9
Förvaltningsresultat	1	**51,8**	**29,5**	**92,5**	**45,3**	**150,3**	**103,1**
Resultatandelar från intressebolag		–	–	–	–	2,2	2,2
Värdeförändringar fastigheter	6	9,0	236,7	280,8	434,0	1 385,9	1 539,0
Värdeförändring räntederivat	6	106,3	6,5	225,0	23,3	249,8	48,0
Resultat före skatt		**167,1**	**272,7**	**598,3**	**502,6**	**1 788,1**	**1 692,3**
Aktuell skatt	7	–4,1	–0,1	–6,5	–0,1	–9,5	–3,0
Uppskjuten skatt	7	–34,2	–58,2	–125,2	–107,3	–374,8	–356,9
Periodens resultat		**128,7**	**214,5**	**466,5**	**395,3**	**1 403,7**	**1 332,5**
Periodens totalresultat							
Periodens resultat		128,7	214,5	466,5	395,3	1 403,7	1 332,5
Övrigt totalresultat		-	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		**128,7**	**214,5**	**466,5**	**395,3**	**1 403,7**	**1 332,5**
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		128,7	214,5	463,1	395,3	1 389,8	1 322,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,7	–	3,4	–	13,9	10,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental		37 566	33 670	37 184	33 670	36 343	34 601
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning per aktie		3,41	6,37	12,46	11,74	38,24	38,21

Perioden januari till juni 2022

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 som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar, resultatandel från intressebolag och skatt, uppgick under perioden till 92,5 Mkr (45,3) motsvarande 2,49 kr per aktie (1,35). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 85 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 312,0 Mkr (162,6), vilket motsvarar 1 679 kr/kvm (1 479). Den totala intäktsökningen om 149,3 Mkr är främst hänförlig till förvärvade fastigheter, vilka har ökat intäkterna med 136,5 Mkr under perioden. Intäktsökningen förklaras även av genomförda uppgraderingar och förtätningar, vilka står för en ökning om cirka 7 Mkr.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 233,9 Mkr (138,7), vilket motsvarar 1 541 kr/kvm (1 415). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2022 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,6–1,8 procent.

Intäkter	2022 jan–jun Mkr	30 jun 2022 kr/kvm	2021 jan–jun Mkr	30 jun 2021 kr/kvm
Lidingö	150,6	1 719	138,9	1 575
Norrort	44,3	1 161	20,6	1 106
City/Bromma	57,8	1 990	2,4	733
Söderort/Nacka	59,3	1 919	0,7	3 000
Totalt	**312,0**	**1 679**	**162,6**	**1 479**

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 109,9 Mkr (61,5) motsvarande 607 kr/kvm (517), vilket är en kostnadsökning per kvadratmeter med 90 kr eller 17 procent. De ökade kostnaderna förklaras främst av högre drift- och underhållskostnader, vilket framförallt är hänförligt till förvärvade fastigheter och även ökade mediakostnader på grund av prisökningar

Driftkostnader uppgick till 71,5 Mkr (40,3), varav förvärvade fastigheter förklarar 30,4 Mkr av ökningen.

Underhållskostnaderna uppgick till 14,5 Mkr (7,7), varav kostnader hänförligt till förvärvade fastigheter står för 6,8 Mkr av ökningen.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 17,7 Mkr (10,8) där ökningen beror på större fastighetsinnehav och kostnader i samband med integration av genomförda förvärv.

Fastighetskostnader	2022 jan–jun Mkr	30 jun 2022 kr/kvm	2021 jan–jun Mkr	30 jun 2021 kr/kvm
Lidingö	49,8	574	48,6	519
Norrort	24,2	689	12,7	606
City/Bromma	16,9	585	0,2	43
Söderort/Nacka	19,0	620	0,1	156
Totalt	**109,9**	**607**	**61,5**	**517**

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	366	440	345	358	376
Underhåll	81	119	96	114	97
Fastighetsskatt	27	30	46	40	33
Fastighetsadministration	100	100	98	108	101
Totalt	**574**	**689**	**585**	**620**	**607**

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 31,4 Mkr (28,0).

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 78,2 Mkr (27,8). Det ökade finansnettot om 50,4 Mkr förklaras av ökad kreditvolym med cirka 46,4 Mkr och stigande marknadsräntor med cirka 4,0 Mkr. Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 1,1 Mkr (0,7). Tomträttsavgäld ingår i finansnetto med 5,6 Mkr (0,7). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,75 procent (1,54) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,3 ggr (2,7).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till 280,8 Mkr (433,1). Realiserade värdeförändringar av frånträdda fastigheter under perioden uppgick till –13,9 Mkr (0,9). Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till 294,7 Mkr (433,1). Värdeförändringarna är hänförliga till förbättrat driftöverskott kopplat till genomförda investeringar, förändrade avkastningskrav och förvärvade fastigheter.

Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 2,7 procent (2,7 per 31 december 2021).

Orealiserade värdeförändringar	2022 jan–jun, Mkr	2021 jan–jun, Mkr
Driftnettoförändring	36,2	41,5
Pågående projekt/byggrätter	119,9	78,5
Avkastningskrav	111,9	313,1
Förvärvade fastigheter	26,8	–
Totalt	**294,7**	**433,1**

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 225,0 Mkr (23,3). Förändringen beror främst på stigande marknadsräntor.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till –6,5 Mkr (–0,1). Uppskjuten skatt uppgick till –125,2 Mkr (–107,3) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto –104,2 Mkr (–94,2). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 42,3 Mkr (20,4), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 508,5 Mkr (533,4 per 31 december 2021), 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 12 376,4 Mkr (11 658,0 per 31 december 2021). 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	92,5	–
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	–52,9	52,9
Ny- och ombyggnationer	–24,4	24,4
Övriga skattemässiga justeringar	41,3	–
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**56,5**	**77,3**
Värdeförändringar fastigheter	–	280,8
Värdeförändringar derivat	–	225,0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**56,5**	**583,1**
Underskottsavdrag, ingående balans	–533,4	533,4
Underskottsavdrag, utgående balans	508,5	–508,5
Skattepliktigt resultat	**31,6**	**608,0**
Periodens skatt	**–6,5**	**–125,2**

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/fordran
Fastigheter	–12 376,4	–2 549,5	–742,6
Derivat	–199,8	–41,2	–38,0
Underskottsavdrag	508,5	104,8	86,4
Obeskattade reserver	–38,2	–7,9	–2,3
Summa	**–12 105,9**	**–2 493,8**	**–696,4**
			–
Fastigheter, tillgångsförvärv	5 541,1	1 141,5	–
Totalt	**–6 564,9**	**–1352,4**	**–696,4**
Enligt balansräkning	–	**–1 352,4**	–

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 352,4 Mkr (972,3). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå till 696,4 Mkr (310,2). Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta fastighetsöverlåtelser.

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	16 775,2	8 651,1	15 894,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	332,8	46,6	332,8
Räntederivat		199,8	–	–
Övriga anläggningstillgångar		13,2	8,8	11,9
Summa anläggningstillgångar		**17 321,0**	**8 706,5**	**16 239,2**
Kortfristiga fordringar		76,8	37,6	79,1
Likvida medel		167,8	31,6	227,5
Summa omsättningstillgångar		**244,7**	**69,3**	**306,6**
Summa tillgångar		**17 565,7**	**8 775,7**	**16 545,7**
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 875,5	3 808,9	5 143,9
Innehav utan bestämmande inflytande		109,6	–	106,2
Summa eget kapital		**5 985,1**	**3 808,9**	**5 250,2**
Avsättningar		1,6	1,8	1,8
Leasingskuld tomträtt	9	332,8	46,6	332,8
Långfristiga räntebärande skulder	10	6 325,6	3 098,0	6 224,6
Övriga långfristiga skulder		7,0	–	10,1
Uppskjutna skatteskulder	7	1 352,4	972,3	1 227,5
Räntederivat	10	–	49,9	25,2
Summa långfristiga skulder		**8 019,4**	**4 168,6**	**7 821,9**
Kortfristiga räntebärande skulder	10	3 378,7	676,1	3 221,9
Övriga kortfristiga skulder		182,4	122,1	251,8
Summa kortfristiga skulder		**3 561,1**	**798,2**	**3 473,7**
Summa skulder		**11 580,6**	**4 966,8**	**11 295,6**
Summa eget kapital och skulder		**17 565,7**	**8 775,7**	**16 545,7**

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 2021-01-01	**33 670**	**11,2**	**362,8**	**3 039,7**	**3 413,7**	–	**3 413,7**
Periodens resultat	–	–	–	395,3	395,3	–	395,3
Eget kapital, per 2021-06-30	**33 670**	**11,2**	**362,8**	**3 434,9**	**3 808,9**	–	**3 594,7**
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	–
Periodens resultat				926,7	926,7	10,5	1 151,5
Eget kapital, per 2021-12-31	**36 365**	**12,1**	**770,1**	**4 361,8**	**5 143,9**	**106,2**	**5 250,2**
Apportemission	1 532	0,5	267,9		268,4	–	268,4
Periodens resultat	–	–	–	463,1	463,1	3,4	466,5
Eget kapital, per 2022-06-30	**37 897**	**12,6**	**1 038,0**	**4 824,7**	**5 875,5**	**109,6**	**5 985,1**

1) I samband med förvärvet av fastigheter vid Gullmarsplan har två nyemissioner genomförts om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 6 maj 2022. Antal aktier uppgår per den 30 juni till 37 896 965.

2) Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 mars 2022 till 0,33 kr per aktie (0,33).

Balansräkning per 30 juni 2022

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 16 775,2 Mkr (15 894,5 per 31 december 2021). Fastighetsvärdet har ökat med 880,7 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av förvärvet av fastigheterna vid Gullmarsplan som tillträddes 1 februari 2022. Bostadsfastigheter står för 82 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 13 procent och utvecklingsfastigheter för 5 procent. Total uthyrbar area uppgick till 364 300 kvadratmeter (217 300) och hyresvärdet per den 30 juni uppgick till 639,4 Mkr (348,8). Beståndet omfattar 4 426 lägenheter (2 829).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 812,0 Mkr (260,1), varav 643,2 Mkr (170,6) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 116,1 Mkr (30,0) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Upplands Väsby och Örby centrum. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 24,4 Mkr (44,2). Under perioden har 66 lägenheter (170) uppgraderats.

I juni tecknades avtal om försäljning av fastighet med underliggande fastighetsvärde om 800 Mkr. Fastigheten frånträdes den 30 september.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2022-01-01	**15 894,5**
+ Förvärv	643,2
+ Investeringar i nybyggnation	116,1
+ Investeringar i uppgraderingar	24,4
+ Övriga investeringar	28,3
– Försäljningar	–226,0
+/– Orealiserade värdeförändringar	294,7
Utgående fastighetsvärde, 2022-06-30	**16 775,2**

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 30 juni 2022 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield på delar av beståndet, motsvarande cirka 25 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 avkastningkrav. 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 tio år, perioden juli 2022 till december 2032. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2033 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 ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 755	1 605	1 715
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	95,1	95,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	607	517	618
Driftöverskott, kr/kvm	1 072	962	1 009
Fastighetsvärde, kr/kvm	46 053	39 806	44 710
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	364	217	356
Genomsnittlig värderingsyield, %	2,7	2,8	2,7

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomträttsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingskuld. Den 30 juni 2022 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 332,8 Mkr (46,6).

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 juni 2022 till 5 875,5 Mkr (3 808,9) vilket motsvarar 155,04 kronor per aktie (113,13). Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 463,1 Mkr (395,3) och genomförd apportemission om 268,4 Mkr.

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 9 849,9 Mkr (4 434,1).

Den utnyttjade kreditvolymen vid periodens utgång uppgick till 9 704,3 Mkr (3 774,1) varav 6 325,6 Mkr (3 098,0) var långfristig skuld och 3 378,7 Mkr (676,1) var kortfristig skuld.

Extern upplåning har under perioden gjorts med 1 237,5 Mkr (218,9). Amortering har under perioden gjorts med 976,6 Mkr (5,6).

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 9 536,5 Mkr (3 742,4), vilket motsvarar en belåningsgrad om 56,8 procent (43,3).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 213,1 Mkr (191,6). Därutöver finns ett kreditlöfte om 100 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,9 år (2,8).

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.

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

John Mattson har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 3 789,0 Mkr (1 943,0), vilket motsvarar 38 procent (70,1) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta. Inkluderas likvid för såld fastigheten på Östermalm, som frånträds den 30 september, ökar nivån till cirka 41 procent.

Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2022 till 2032. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 199,8 Mkr (–49,9). Detta belopp kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från det redovisade värdet eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 2,9 år (3,1).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,75 procent (1,54).

Ränte- och kreditbindning 30 juni 2022

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	**Volym (Mkr)**	**Snittränta (%) [1)]**	**Andel (%)**	**Kreditavtal volym (Mkr)**	**Utnyttjat, Mkr**	**Andel (%)**	**Volym (Mkr)**	**Snittränta (%) [2)]**
0–1 år	4 833	2,01	50	3 388	3 378	35	0	–
1–2 år	324	–0,74	3	1 632	1 497	15	471	–
2–3 år	571	1,50	6	946	946	10	300	–
3–4 år	544	1,41	6	402	402	4	518	–
4–5 år	647	1,91	7	1 668	1 668	17	200	–
> 5 år	2 785	1,66	29	1 814	1 814	19	1 900	–
Summa	**9 704,3**	**1,75**	**100**	**9 849,6**	**9 704,3**	**100**	**3 789**	**0,47**

[1)] Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

[2)] Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	Rullande 12 mån jul 21-jun 22	2021 jan–dec
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	**167,1**	**272,5**	**598,3**	**502,6**	**1 788,1**	**1 692,3**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet						
Värdeförändring på fastigheter	–9,0	–236,7	–280,8	–433,1	–1 385,9	–1 538,2
Värdeförändring på räntederivat	–106,3	–6,5	–225,0	–23,3	–249,8	–48,0
Avskrivningar och utrangeringar	0,7	0,7	1,6	1,3	3,2	3,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,4	0,0	–0,5	6,0	–8,4	–1,8
Betald skatt	–4,1	–0,1	–6,5	–0,1	–12,1	–5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**48,0**	**30,0**	**87,1**	**53,5**	**135,2**	**101,7**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet						
Förändring av rörelsefordringar	2,9	6,7	8,0	–2,5	22,9	12,3
Förändring av rörelseskulder	-36,7	19,2	–188,9	7,0	-188,8	7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**14,2**	**56,0**	**–93,8**	**58,1**	**-30,7**	**121,1**
Investeringsverksamheten						
Investeringar i inventarier	–1,3	–1,9	–3,1	–2,6	–4,9	–4,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto [1)]	–	–154,7	–263,9	–154,7	–4 103,4	–3 994,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	–87,7	–55,2	–168,8	–89,4	–333,9	–254,6
Investeringar/avyttringar av anläggningstillgångar	212,1	0,0	212,1	1,0	212,1	1,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**123,1**	**–211,8**	**–223,7**	**–245,7**	**–4 230,1**	**–4 252,1**
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	804,7	183,4	1 237,5	218,9	5 382,3	4 363,7
Amorteringar	–979,6	–2,8	–979,6	–5,6	–985,2	–11,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–174,9**	**180,6**	**257,9**	**213,3**	**4 397,1**	**4 352,5**
Periodens kassaflöde	*–37,5*	*24,8*	*–59,6*	*25,7*	*136,3*	*221,5*
Likvida medel vid periodens början	205,4	6,8	227,5	6,0	31,6	6,0
Likvida medel vid periodens slut	167,8	31,6	167,8	31,6	167,8	227,6

[1)] Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag

Belopp i Mkr	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	Rullande 12 mån jul 21-jun 22	2021 jan–dec
Förvaltningsfastigheter	–	170,6	643,2	170,6	6 616,4	6 143,8
Rörelsefordringar	–	–	5,7	–	44,7	39,0
Likvida medel	–	–	6,8	–	301,5	294,7
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	–	–	–	–	–6,8	–6,8
Övertagna rörelseskulder	–	–15,9	–116,6	–15,9	–243,2	–142,5
Övertagna räntebärande skulder	–	–	–	–	–1 533,1	–1 533,1
Avgår: Tidigare redovisade resultatandel från intressebolag	–	–	–	–	–2,2	–2,2
Övertagna nettotillgångar	–	154,7	539,0	154,7	5 177,2	4 792,9
Apportemission *	–	–	–268,4	–	–676,6	–408,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–95,8	–95,8
Utbetald köpeskilling	–	154,7	270,7	154,7	4 404,9	4 288,9
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	–	–	–6,8	–	–301,5	–294,7
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	–	154,7	263,9	154,7	4 103,4	3 994,2

* Under andra kvartalet har en skuld hänförlig till ett förvärv genomfört under första kvartalet 2022 omvandlats till eget kapital genom kvittning.

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	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Intäkter	6,6	6,3	20,2
Centrala administrationskostnader	–21,3	–19,2	–36,5
Rörelseresultat	**–14,7**	**–12,9**	**–16,3**
Räntenetto	–22,7	–3,0	–19,4
Resultat efter finansiella poster	**–37,4**	**–15,9**	**–35,7**
Bokslutsdispositioner	–	–	36,2
Resultat före skatt	**–37,4**	**–15,9**	**0,5**
Skatt	0,0	–1,6	–2,9
Periodens resultat	**–37,4**	**–17,5**	**–2,4**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	5 317,5	1 804,3	5 317,5
Uppskjuten skattefordran	3,0	4,3	3,0
Fordringar på koncernföretag	618,7	241,7	387,4
Övriga kortfristiga fordringar	6,2	4,8	7,6
Likvida medel	57,7	6,1	9,9
Summa tillgångar	**6 003,1**	**2 061,1**	**5 725,5**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 868,5	1 214,2	1 637,5
Långfristiga skulder till kreditinstitut	400,0	–	1 800,0
Skulder till koncernföretag	1 835,8	832,9	977,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 887,4	–	1 300,0
Övriga kortfristiga skulder	11,4	14,1	10,3
Summa eget kapital och skulder	**6 003,1**	**2 061,1**	**5 725,5**

I samband med förvärven av fastigheterna vid Gullmarsplan har två nyemissioner om 672 208 respektive 859 930 aktier genomförts, vilka registrerades den 3 februari samt den 6 maj 2022. Antal aktier uppgår per den 30 juni till 37 896 965.

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde är stabilt med 81 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 81 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. Elkostnaderna har under 2022 blivit mer volatila jämfört med tidigare perioder.

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
Hyresvärde	5 procent	+/– 32,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/– 6,4
Fastighetskostnader	5 procent	+/– 11,1
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	–64,5 /+14,2

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	–3 355	–1 678	0	1 678	3 355
Belåningsgrad, %	71,1	63,2	56,8	51,7	47,4

Finansiell risk

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Risken begränsas av att nettobelåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 56,8 procent (43,3). Den högre belåningsgrad jämfört med föregående år är att hänföra till förvärv av Hefab och Efib under 2021. Tillgång till extern finansiering är en av bolagets viktigaste riskparametrar att hantera. Den begränsas, förutom av en låg belåningsgrad, av tillgång till disponibel likviditet.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 213,1 Mkr (191,6). Därutöver finns ett kreditlöfte om 100 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,9 år (2,8) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 3 789 Mkr (1 943,0), vilket motsvarar 38 procent (70,1) 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 har i juni 2022 stärkt arbetet inom miljömässig hållbarhet genom att anta nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål samt beslutat att stärka organisation inom miljöområdet för att leverera utifrån hållbarhetsmålen.

Årliga genomgångar av uppförandekoden och kompletterande policyer genomförs för samtliga anställda. 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.

En orolig omvärld

Kriget i Ukraina påverkar bolaget både direkt och indirekt. Stigande inflation och räntor samt störningar i våra försörjningskedjor gör att bolaget löpande behöver analysera nuläget och vid behov vidta lämpliga åtgärder.

Nyckeltal

Nyckeltal	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	Rullande 12 mån jul 21-jun 22	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	68,6	66,8	64,8	62,2	63,0	61,3
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	95,1	97,1	95,1	97,1	95,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	639,4	348,8	639,4	348,8	639,4	609,7
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 585	1 518	1 585	1 518	1 585	1 557
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	364,3	217,3	364,3	217,3	364,3	355,5
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	87,7	55,2	168,8	89,5	333,9	254,6
Investeringar - förvärv, Mkr	–	170,6	643,2	170,6	6 616,4	6 143,8
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	16 775,2	8 651,1	16 775,2	8 651,1	16 775,2	15 894,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	46 053	39 806	46 053	39 806	46 053	44 710
Totalt antal lägenheter	4 426	2 829	4 426	2 829	4 426	4 414
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	8	108	66	170	239	339
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	158,7	82,3	312,0	162,6	557,2	407,9
Driftsöverskott, Mkr	108,9	54,9	202,1	101,1	350,8	249,8
Förvaltningsresultat, Mkr	51,8	29,5	92,5	45,3	150,3	103,1
Periodens resultat efter skatt	128,7	214,5	466,5	395,3	1 403,7	1 332,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,8	43,3	56,8	43,3	56,8	58,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	1,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,3	3,1	2,3	2,7	2,1	2,2
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,9	3,1	2,9	3,1	2,9	2,0
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,5	2,8	2,5	2,8	2,5	2,1
Långsiktigt substansvärde, Mkr	7 028,0	4 831,2	7 028,0	4 831,2	7 028,0	6 396,6
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 531,4	4 471,1	6 531,4	4 471,1	6 531,4	5 765,1
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,38	0,88	2,49	1,35	4,14	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	57,2	16,9	84,8	3,9	46,4	6,0
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	3,41	6,37	12,46	11,74	38,24	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	185,45	143,49	185,45	143,49	185,45	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	29,2	25,9	29,2	25,9	29,2	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	172,35	132,79	172,35	132,79	172,35	158,54
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	155,04	113,13	155,04	113,13	155,04	141,45
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	88,30	156,40	88,20	156,40	88,30	199,40
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 566 223	33 670 032	37 184 247	33 670 032	36 343 203	34 600 537
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	33 670 032	37 896 965	33 670 032	37 896 965	36 364 827

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.

Moderbolaget
Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag som anges i moderbolagets not 1 i årsredovisningen för 2021. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2021 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Lidingö den 18 augusti 2022

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Börsvärdet den 30 juni 2022 uppgick till 3,3 miljarder kronor.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 30 juni 2022 var 88,30 kronor. Lägsta stängningskurs under perioden, 87,40 kronor, noterades den 29 juni. Högsta stängningskurs under perioden, 168,20 kronor, noterades den 22 mars.

Under perioden har 5 416 870 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 325,0 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 28,4 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 90 procent.

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid periodens utgång till 185,45 kronor per aktie (143,49). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 29,2 procent jämfört 30 juni 2021. Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 6 531,4 Mkr (4 471,1) eller 172,35 kronor per aktie (132,79) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy

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

Ägarförteckning per 30 juni 2022

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	14 027 055	37,0%
Tagehus Holding AB	4 686 698	12,4%
Fidelity Investments (FMR)	3 597 375	9,5%
Carnegie Fonder	3 050 000	8,0%
Prior & Nilsson Fonder	1 746 350	4,6%
Övriga ägare	10 789 487	28,5%
Summa	**37 896 965**	**100%**
Varav utländskt ägande	4 708 549	12,4%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	30 jun 2022		30 jun 2021		31 dec 2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	5 875,5	155,04	3 808,9	113,13	5 143,9	141,45
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	–199,8	–5,27	49,9	1,48	25,2	0,69
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 352,4	35,68	972,3	28,88	1 227,5	33,76
Långsiktigt substansvärde	**7 028,0**	**185,45**	**4 831,2**	**143,49**	**6 396,6**	**175,90**
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	199,8	5,27	–49,9	–1,48	–25,2	–0,69
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	–698,4	–18,38	–310,2	–9,21	–606,3	–16,67
Aktuellt substansvärde	**6 531,4**	**172,35**	**4 471,1**	**132,79**	**5 765,1**	**158,54**

Aktierelaterade nyckeltal

	2022 jan–jun	2021 jan-jun	2021 jan–dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,49	1,35	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	84,8	3,9	6,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	12,46	11,74	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	185,45	143,49	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	29,2	25,9	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	172,35	132,79	158,54
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	155,04	113,13	141,45
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	88,30	156,40	199,40
Börsvärde (kr/aktie) /Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,48	1,09	1,13
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 566 223	33 670 032	34 600 537
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	33 670 032	36 364 827

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	App.emission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33
2022	App.emission	672 208	37 037 035	224 069	12 345 678	0,33
2022	App.emission	859 930	37 896 965	286 643	12 632 321	0,33

1) Kopplat till förvärvet av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 respektive 859 930 aktier ,vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj. Antal aktier uppgår den 30 juni till 37 896 965.

2) Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 juni 2022 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 förvaltnings-fastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - Leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential avseende bostäder, per kvadratmeter.
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde, Mkr	Redovisat eget kapital 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 ränteför-ändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabeller

		2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
Aktuellt substansvärde, kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 531,4	4 471,1	6 531,4	4 471,1	6 531,4	5 765,1
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	33 670	37 897	33 670	37 897	36 365
A/B	**Aktuellt substansvärde, kr/aktie**	**172,35**	**132,79**	**172,35**	**132,79**	**172,35**	**158,54**
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	9 704,3	3 774,1	9 704,3	3 774,1	9 704,3	9 446,5
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	167,8	31,6	167,8	31,6	167,8	227,5
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	16 775,2	8 651,1	16 775,2	8 651,1	16 775,2	15 894,5
(A-B)/C	**Belåningsgrad vid periodens utgång, %**	**56,8**	**43,3**	**56,8**	**43,3**	**56,8**	**58,0**
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 875,5	3 808,9	5 875,5	3 808,9	5 875,5	5 143,9
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	33 670	37 897	33 670	37 897	36 365
A/B	**Eget kapital, kr/aktie**	**155,04**	**113,13**	**155,04**	**113,13**	**155,04**	**141,45**
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	620,9	331,8	620,9	331,8	620,9	582,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	18,5	17,0	18,5	17,0	18,5	26,9
A/(A+B)	**Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %**	**97,1**	**95,1**	**97,1**	**95,1**	**97,1**	**95,6**
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	16 775,2	8 651,1	16 775,2	8 651,1	16 775,2	15 894,5
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	364,3	217,3	364,3	217,3	364,3	355,5
A/B	**Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm**	**46 053**	**39 806**	**46 053**	**39 806**	**46 053**	**44 710**
Förvaltningsresultat, kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	51,8	29,5	92,5	45,3	150,3	103,1
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	37 566	33 670	37 184	33 670	36 343	34 601
A/B	**Förvaltningsresultat, kr/aktie**	**1,38**	**0,88**	**2,49**	**1,35**	**4,14**	**2,98**
Förvaltningsresultat, Mkr							
A	Periodens resultat	128,7	214,5	466,5	395,3	1 403,7	1 332,5
B	Aktuell och uppskjuten skatt	38,3	58,2	131,7	107,3	384,3	359,9
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	115,3	243,2	505,8	457,2	1 635,6	1 587,0
D	Resultatandel från intressebolag		–	–	–	2,2	2,2
A+B-C-D	**Förvaltningsresultat, Mkr**	**51,8**	**29,5**	**92,5**	**45,3**	**150,3**	**103,1**
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	169,5	58,1	169,5	58,1	169,5	127,2
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	9 704,3	3 774,1	9 704,3	3 774,1	9 704,3	9 446,5
A/B	**Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %**	**1,7**	**1,5**	**1,7**	**1,5**	**1,7**	**1,3**
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	620,9	331,8	620,9	331,8	620,9	582,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	18,5	17,0	18,5	17,0	18,5	26,9
A+B	**Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr**	**639,4**	**348,8**	**639,4**	**348,8**	**639,4**	**609,7**
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	462,3	282,8	462,3	282,8	462,3	444,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	6,6	8,3	6,6	8,3	6,6	10,9
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	295,8	191,8	295,8	191,8	295,8	292,4
(A+B)/C	**Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm**	**1 585**	**1 518**	**1 585**	**1 518**	**1 585**	**1 557**
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 028,0	4 831,2	7 028,0	4 831,2	7 028,0	6 396,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	33 670	37 897	33 670	37 897	36 365
A/B	**Långsiktigt substansvärde, kr/aktie**	**185,45**	**143,49**	**185,45**	**143,49**	**185,45**	**175,90**

		2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 875,5	3 808,9	5 875,5	3 808,9	5 875,5	5 143,9
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	–199,8	49,9	–199,8	49,9	–199,8	25,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 352,4	972,3	1 352,4	972,3	1 352,4	1 227,5
A+B+C=D	**Långsiktigt substansvärde, Mkr**	**7 028,0**	**4 831,2**	**7 028,0**	**4 831,2**	**7 028,0**	**6 396,6**
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	199,8	–49,9	199,8	–49,9	199,8	–25,2
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	–696,4	–310,2	–696,4	–310,2	–696,4	–606,3
D-B-E	**Aktuellt substansvärde, Mkr**	**6 531,4**	**4 471,1**	**6 531,4**	**4 471,1**	**6 531,4**	**5 765,1**
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	9 704,3	3 774,1	9 704,3	3 774,1	9 704,3	9 446,5
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	167,8	31,6	167,8	31,6	167,8	227,5
A-B	**Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr**	**9 536,5**	**3 742,4**	**9 536,5**	**3 742,4**	**9 536,5**	**9 219,0**
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	51,8	29,5	92,5	45,3	150,3	103,1
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	38,5	14,3	72,6	27,1	131,0	85,5
(A+B)/B	**Räntetäckningsgrad under perioden, ggr**	**2,3**	**3,1**	**2,3**	**2,7**	**2,1**	**2,2**
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	1,38	0,88	2,49	1,35	4,14	2,98
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,88	0,75	1,35	1,30	2,82	2,81
(A-B)/B	**Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %**	**57,2**	**16,9**	**84,8**	**3,9**	**46,4**	**6,0**
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	185,45	143,49	185,45	143,49	185,45	175,90
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolvmånadersperiod, kr/aktie	143,49	113,97	143,49	113,97	143,49	129,25
(A-B)/B	**Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %**	**29,2**	**25,9**	**29,2**	**25,9**	**29,2**	**36,1**
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	108,9	54,9	202,1	101,1	350,8	249,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	158,7	82,3	312,0	162,6	557,2	407,9
A/B	**Överskottsgrad under perioden, %**	**68,6**	**66,8**	**64,8**	**62,2**	**63,0**	**61,3**

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2022: **10 november 2022**
Bokslutskommuniké 2022: **24 februari 2023**
Delårsrapport januari–mars 2023: **5 maj 2023**
Delårsrapport januari–juni 2023: **17 augusti 2023**

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

Mattias Lundström, cfo
mattias.lundstrom@johnmattson.se
Tel:072-220 21 33