



I fastigheten Vilunda 18:1 i Upplands Väsby erbjuds bil- och cykelpool, kylrum för matleveranser samt e-handelsboxar som minskar biltransporter till och från bostadshuset. Fastigheten färdigställdes i januari 2023 och är fullt uthyrd.

DELÅRSRAPPORT

Q3

jan-sep
2023

Januari – september 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 464,1 Mkr (468,9), en minskning med 1,0 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 335,7 Mkr (313,0), en ökning med 7,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 102,4 Mkr (140,3), motsvarande 2,70 kr per aktie (3,75).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -986,7 Mkr (-14,3). Värdeförändringar för räntederivat uppgick till 10,4 Mkr (275,1).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -802,8 Mkr (311,0), motsvarande -21,20 kr per aktie (8,27).
- Fastighetsvärdet uppgick till 14 221,4 Mkr (15 799,1).
- Investeringarna uppgick till 286,8 Mkr (893,9), varav 0,0 Mkr (643,2) avsåg fastighetsförvärv.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 5 705,3 Mkr (6 780,1). Detta motsvarar 150,55 kr per aktie (178,91), vilket är en minskning med 16 procent per aktie.

Juli – september 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 154,5 Mkr (157,0), en minskning med 1,6 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 122,5 Mkr (110,9), en ökning med 10,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 44,2 Mkr (47,4), motsvarande 1,17 kr per aktie (1,25).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -368,8 Mkr (-295,1). Värdeförändringar för räntederivat uppgick till 1,8 Mkr (50,1).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -338,2 Mkr (-156,0), motsvarande -8,96 kr per aktie (-4,06).
- Investeringarna uppgick till 96,6 Mkr (81,9), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q3 – 2023

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Ebba Pilo Karth utsågs till ny cfo med tillträde senast den 1 april 2024. Tjänsten upprätthålls tills vidare av interim cfo.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 18 oktober fattade John Mattsons styrelse beslut om en nyemission av aktier om cirka 1 250 miljoner kronor med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Företrädesemissionen förutsätter beslut vid en extra bolagsstämma.
- Den 18 oktober beslutade John Mattsons styrelse att revidera målet avseende genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie vilket ska uppgå till minst sju procent över en konjunkturcykel.
- Under oktober träffades avtal om försäljning av en bostadsfastighet i Högdalen i Stockholm samt av en kontorsfastighet i centrala Stockholm med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 363 miljoner kronor.
- Samtliga bankkrediter med förfall fram till december 2024 har förlängts.

Uppföljning av finansiella mål Q3 2023 jämfört med Q3 2022*



-16 % tillväxt
substansvärde



-28 % tillväxt
förvaltningsresultat

*De finansiella målen presenteras på sidan 4.

Nyckeltal	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån okt 22-sep 23	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8	97,1	95,8	97,1	95,8	95,9
Överskottsgrad, %	79,2	70,7	72,3	66,7	68,3	64,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 221,4	15 799,1	14 221,4	15 799,1	14 221,4	15 695,5
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	11	10	63	76	73	86
Finansiella nyckeltal						
Hysesintäkter, Mkr	154,5	157,0	464,1	468,9	616,0	620,9
Driftöverskott, Mkr	122,5	110,9	335,7	313,0	420,5	397,8
Förvaltningsresultat, Mkr	44,2	47,4	102,4	140,3	115,9	153,9
Genomsnittlig ränta, %	3,20	2,19	3,20	2,19	3,20	2,54
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,6	56,3	58,6	56,3	58,6	56,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr ¹⁾	1,7	2,0	1,6	2,2	1,5	1,9
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,17	1,25	2,70	3,75	3,06	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-6,8	24,2	-27,9	58,5	-26,2	37,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	-8,96	-4,06	-21,20	8,27	-26,10	3,30
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-15,9	14,2	-15,9	14,2	-15,9	-1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie, %	139,47	168,61	139,47	168,61	139,47	162,08
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	150,55	178,91	150,55	178,91	150,55	174,02

¹⁾ Räntetäckningsgrad för perioden har beräknats exklusive engångskostnader om 2,0 Mkr.
Definitioner av nyckeltal, se sidan 24.

Vi stärker bolaget för framtiden

John Mattsons levererar en för bolaget rekordhög överskottsgrad för perioden januari till september. Under oktober har ytterligare två fastighetsförsäljningar genomförts och styrelsen har tagit beslut om att genomföra en företrädesemission för att anpassa bolaget till nya marknadsförutsättningar.



Med de åtgärder som vi har genomfört, och den kommande företrädesemissionen, står John Mattson väl rustat för framtiden.

Starkt resultat med hög överskottsgrad

John Mattson har under tredje kvartalet haft fortsatt stort fokus på att stärka bolagets kassaflöden vilket givit resultat. Det är mycket glädjande att vi under perioden januari till september hade en överskottsgrad på hela 72 procent, en för bolaget rekordhög nivå. Driftöverskottet ökade med 7 procent och EBITDA ökade med 11 procent under perioden jämfört med samma period föregående år trots ett, efter genomförda försäljningar, mindre fastighetsbestånd, fortsatt hög inflation samt engångskostnader under det andra kvartalet. För jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med hela 22 procent och EBITDA med 26 procent. Vårt arbete med att stärka bolagets kassaflöden är en viktig del i att anpassa bolaget till högre räntor. Räntetäckningsgraden ökade till 1,7 för kvartalet och till 1,6 för perioden. Som följd av stigande marknadsräntor minskade förvaltningsresultat per aktie med 28 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdet förändringen av fastigheterna uppgick till -2,5 procent för kvartalet, vilket främst är en följd av fortsatt stigande avkastningskrav om i genomsnitt sex punkter. Den fortsatt negativa värdeutvecklingen ledde till att långsiktigt substansvärde per aktie minskade med 16 procent jämfört med samma period föregående år.

Efter periodens utgång avyttrade vi en nyproducerad bostadsfastighet i Högdalen i Stockholm och en kontorsfastighet i centrala Stockholm till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 363 miljoner kronor. Våra fastighetsförsäljningar i en fortsatt avvaktande transaktionsmarknad

bekräfta kvaliteten i vårt fastighetsbestånd. Genom försäljningarna tar vi ytterligare ett steg mot en lägre belåningsgrad.

Vi stärker bolaget ytterligare

När de makroekonomiska förutsättningarna förändrades våren 2022 var John Mattson proaktiv och handlingskraftig i att anpassa bolaget till de nya förutsättningarna med hög inflation och stigande ränta.

Under hösten 2022 initierade vi ett effektiviserings- och kostnadsbesparingsprogram med en positiv effekt på rörelseresultatet om 60 miljoner kronor från 2023 och framåt. Detta samtidigt som både kund- och medarbetarnöjdheten har ökat. Sedan juni 2022 har vi sålt fastigheter till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 2,2 miljarder kronor och därmed amorterat räntebärande skulder med 1,7 miljarder kronor. Vi har även refinansierat lån och upphandlat räntesäkringar, vilket ökat den genomsnittliga kredit- och räntebindningstiden och skapat beredskap för fortsatt höga räntenivåer.

Nu tar vi nästa steg i arbetet med att stärka John Mattson och anpassa bolaget till nya makroekonomiska förutsättningar. I mitten på oktober beslutade styrelsen om en fullt garanterad företrädesemission om cirka 1,25 miljarder kronor. Vi bedömer att de utmanande förutsättningarna i omvärlden kommer att kvarstå under överskådlig tid varför en nyemission är nödvändig för att ytterligare stärka bolaget och uppnå en nettobelåning som inte överstiger 50 procent. Företrädesemissionen kommer främst användas för att stärka bolagets balansräkning genom amortering av räntebärande skulder. Emissionen ger oss också möjlighet till värdeskapande investeringar

såsom lägenhetsuppggraderingar och energibesparande åtgärder.

Inför företrädesemissionen har vi, med nuvarande och därtill nya banker, ingått avtal och erhållit kreditbeslut om förlängning av samtliga bankkrediter som förfaller fram till december 2024.

Med beaktande av företrädesemissionen och mot bakgrund av de förändrade makroekonomiska förutsättningarna och dess påverkan på John Mattson, har en utvärdering av bolagets finansiella mål gjorts. Bolagets mål avseende genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie ändras från tio till sju procent över en konjunkturcykel. Det finansiella målet avseende genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie lämnas oförändrat med minst tio procent över en konjunkturcykel.

Med de åtgärder som vi under kort tid har genomfört, samt med den kommande företrädesemissionen, står John Mattson väl rustat för framtiden och har förutsättningar att investera i långsiktigt värdeskapande.

Trygga boendemiljöer

De senaste tidens sprängningar och skjutningar har berört flera orter, bostadsområden och fastighetsägare. I september drabbades John Mattson genom en skjutning i en av våra fastigheter på Lidingö, där ingen lyckligtvis blev fysiskt skadad. Händelsen är oroväckande och frustrerande då vi varje dag arbetar för att våra hyresgäster ska ha en trygg boendemiljö. Trygghetsarbetet är en naturlig del i John Mattsons verksamhet. Vi arbetar både enskilt och i samverkan med andra för att hantera ofta komplexa utmaningar.

Det är dock glädjande att konstatera att det långsiktiga trygghetsarbetet ger resultat. Enligt vår senaste hyresgästenkät som genomfördes under tredje kvartalet 2023 har den upplevda tryggheten ökat i hela John Mattsons bestånd. Ökningen är störst i de områden vi har prioriterat mest och där behovet av att förbättra tryggheten är som störst.

Vår vision om goda livsmiljöer över generationer är mer aktuell än på länge.

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. Målet är att minska energianvändningen med cirka 45 procent till en investering om cirka 200 Mkr kronor.

Förädling – Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att uppgadera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väl-etablerad modell för uppgadering av bostäder i två steg, Larsbergs-modellen. Det första steget är en basuppgadering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgadering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgadering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. All uppgadering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen. Målet är att uppgadera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd

har uppgaderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totaluppgadering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basuppgaderade och kan totaluppgaderas. Direktavkastningen för både bas- och totaluppgadering är 5 procent med en investering om 1,25 Mkr per lägenhet. Direktavkastningen för totaluppgadering från basuppgaderad lägenhet är cirka 6,5 procent med en investering om cirka 0,4 Mkr per lägenhet.

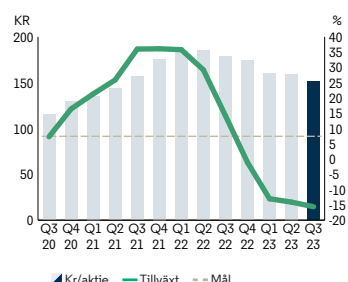
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. 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. Förtätningprojekt bedöms kunna påbörjas tidigast under 2026. Initialt i små volymer för att skalas upp enligt målet om att starta produktion av 250 lägenheter per år.

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. Vi utvärderar även löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom selektiva avyttringar.

Finansiella mål

Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 7 procent över en konjunkturcykel.

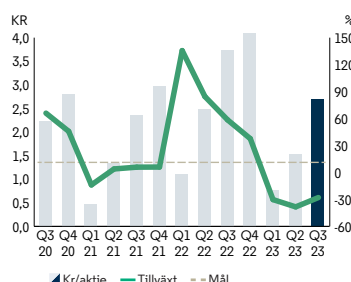
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE*



* Den 18 oktober reviderades målet från 10 till 7 procent.

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

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Hållbarhetsmål

Under 2022 antog John Mattson nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. De nya målen ska styra bolagets verksamhet mot en hållbar utveckling och bidra till

att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”. Resultatet för hållbarhetsmålen redovisas i samband med delårsrapporten för kvartal 4.



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. Rekryteringsprocessen 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, och Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar 4 294 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 344 200 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.



4 294 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



344 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 30 september 2023							Januari–september 2023		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 059	157	6 965	44 234	291	1 847	98,0	229	53	177
Norrort	1 068	80	1 796	22 521	107	1 345	92,7	76	32	44
City/Bromma	451	48	2 271	47 396	101	2 094	93,2	72	21	51
Söderort/Nacka	716	59	3 189	53 990	124	2 106	95,5	87	22	64
Summa fastigheter	4 294	344	14 221	41 319	623	1 810	95,8	464	128	336

Per 30 september 2023	Hyresvärde			Vakanser och rabatter ¹⁾			Kontraktsvärde			Uthyrningsgrad
	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	4 294	282	468	80	5	3	4 214	277	465	99,3
Kommersiellt ²⁾		62	134		13	17		49	115	86,3
P-platser			21			5			17	77,6
Summa	4 294	344	623	80	18	25	4 214	326	597	95,8

¹⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår eller planeras att påbörjas.

²⁾ 45% av vakanser kommersiellt avser utvecklingsfastigheter.

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 detaljplanarbete 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, 64 procent av beståndet är

totaluppgraderat eller nybyggt. Samtliga lägenheter är basuppgraderade, totaluppgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden har 40 (76) lägenheter uppgraderats.

Planarbete pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg på Lidingö som går under projektnamnet Ekporten. 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	Q3 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 775
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	43 850
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	74

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 andelen 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.

Planering för uppgradering av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda pågår,

uppgradering planeras påbörjas i Rotebro tidigast under 2024.

Produktion av ett bostadshus med 73 hyreslägenheter i området Vilunda i centrala Upplands Väsby färdigställdes i januari 2023.

Nyckeltal, Norrort	Q3 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 345
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	22 522
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	49

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 64 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 23 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet.

Utvecklingsfastigheter finns i Abrahamsberg och i Söderstaden

(stadsutvecklingsområde bestående av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen).

På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma har detaljplanen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende vunnit laga kraft.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden startade under första kvartalet 2022 planarbete för nybyggnation av bostäder. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2026. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området.

Nyckeltal, City/Bromma	Q3 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	31
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 068
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	50 720
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	70

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 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 påbörjades ett uppgraderingsprojekt av lägenheter under andra kvartalet 2022. Under perioden har 23 (0) lägenheter uppgraderats.

I Örnsberg innehas en markanvisning för projektet Pincetten där detaljplanarbete 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 2024.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q3 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 010
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 382
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	74

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Utvecklingsprojekt

John Mattson arbetar aktivt med fastighetsutveckling för att identifiera obebyggd mark där förtätning av befintlig bebyggelse och nyproduktion är möjlig och lämplig för att möjliggöra långsiktig värdetillväxt. Detta arbete bedrivs antingen på egen mark eller genom förvärv av mark eller markanvisningar. Även lokaler som tidigare varit avsedda för andra ändamål än boende konverteras till bostäder där det är ekonomiskt gynnsamt.

De rådande osäkra marknadsförutsättningarna för projektverksamhet har medfört att flertalet planerade projekt har skjutits på framtiden. Pågående projekt fullföljs men nya projekt kommer inte att inledas förrän bolaget gör bedömningen att marknadsförutsättningar är gynnsamma, vilket för förädlingsprojekt tidigast bedöms vara under 2024 och för förtätningsprojekt 2026. I tabellen nedan presenteras John Mattsons totala projektportfölj.

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status	Möjlig byggstart ²⁾
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	129	8 400	Produktion	Pågår
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan laga kraft	2023
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	2023
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Detaljplan laga kraft	2023
Ekporten, Larsberg/Dalén	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	150	8 500	Detaljplan pågår	2025
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				759	48 350		

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 avser tidpunkten för när en detaljplan vinner laga kraft. Därefter sker en bedömning när projektarbetet kan inledas på byggrätten.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2023 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för 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 jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna.

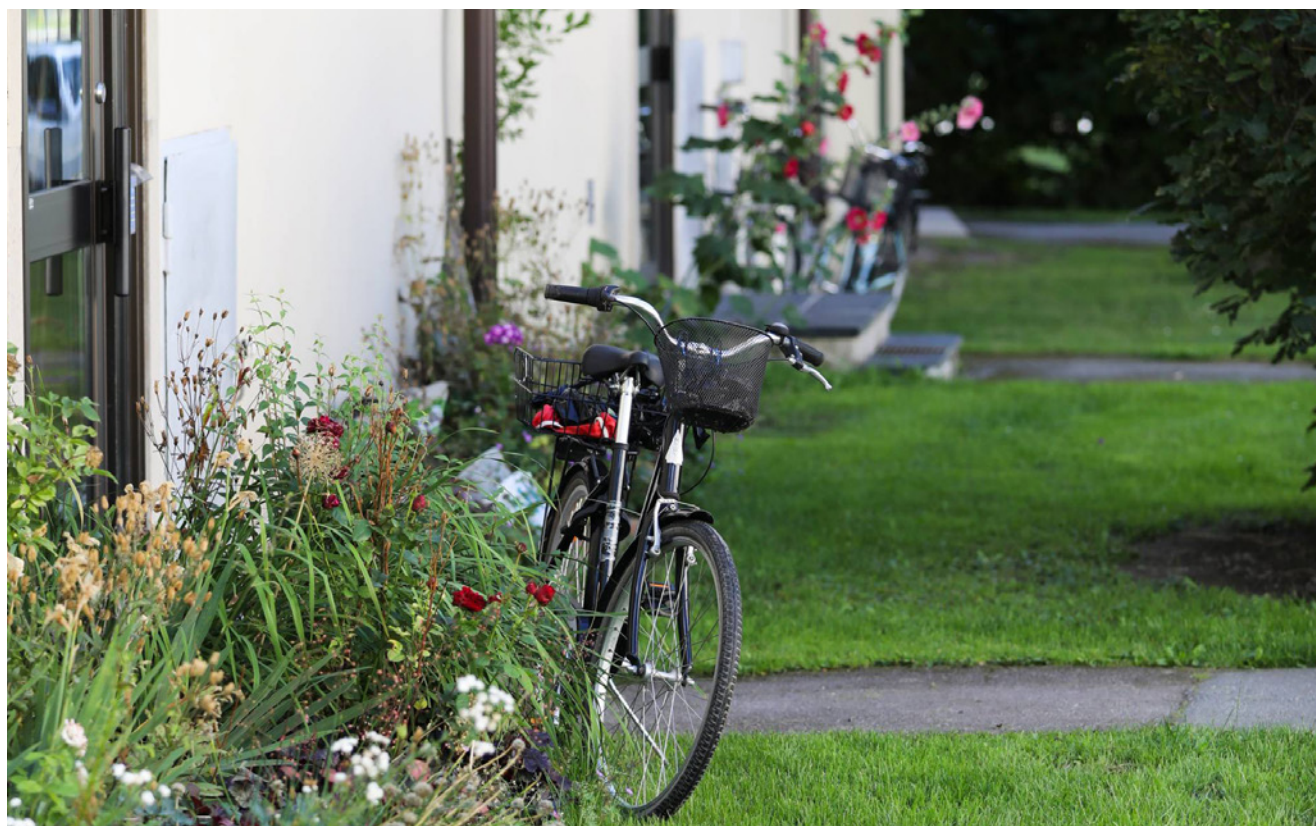
Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade 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, sidan 11.

Finansnettot har beräknats utifrån de senaste tolv månadernas räntekostnader med tillägg för tomträttsavgäld och utgör således inte en prognos för framtida räntekostnader. Eventuell ränta på likvida medel har ej beaktats.

Belopp i Mkr	30 sep 2023
Hyresvärde	622,8
Vakanser och rabatter	-26,1
Hyresintäkter	596,7
Driftkostnader	-111,0
Underhållskostnader	-17,6
Fastighetsskatt	-13,7
Fastighetsadministration	-21,9
Driftöverskott	432,6
Central administration	-48,2
Finansnetto	-263,1
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-1,9
Förvaltningsresultat	119,5



Fastigheten Vävstolen 8 på Brommaplan i Stockholm.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån okt 22-sep 23	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2	154,5	157,0	464,1	468,9	616,0	620,9
Driftkostnader	3	-23,1	-27,7	-91,7	-99,2	-133,7	-141,2
Underhåll	3	-3,0	-8,0	-10,8	-22,4	-23,6	-35,2
Fastighetsskatt	3	-3,5	-4,4	-10,4	-10,6	-13,4	-13,6
Fastighetsadministration	3	-2,5	-6,0	-15,4	-23,7	-24,8	-33,1
Driftöverskott		122,5	110,9	335,7	313,0	420,5	397,8
Centrala administrationskostnader	4	-13,4	-12,8	-37,2	-44,2	-51,8	-58,8
Finansnetto	5	-64,8	-50,8	-196,1	-128,6	-252,8	-185,2
Förvaltningsresultat	1	44,2	47,4	102,4	140,3	115,9	153,9
Värdeförändringar fastigheter	6	-368,8	-295,1	-986,7	-14,3	-1 197,5	-225,1
Värdeförändring räntederivat	6	1,8	50,1	10,4	275,1	-0,1	264,6
Resultat före skatt		-322,8	-197,6	-873,9	401,1	-1 081,7	193,4
Aktuell skatt	7	-5,9	-2,8	-7,1	-9,3	2,0	-0,2
Uppskjuten skatt	7	-9,5	44,4	78,2	-80,8	88,5	-70,5
Periodens resultat		-338,2	-156,0	-802,8	311,0	-991,2	122,7
Rapport över totalresultat							
Periodens totalresultat							
Periodens resultat		-338,2	-156,0	-802,8	311,0	-991,2	122,7
Övrigt totalresultat							
Periodens totalresultat		-338,2	-156,0	-802,8	311,0	-991,2	122,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier		-8,96	-4,06	-21,20	8,27	-26,10	3,30
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		-339,7	-154,0	-803,3	309,7	-989,2	123,7
Innehav utan bestämmande inflytande		1,5	-2,0	0,4	1,3	-1,9	-1,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental		37 897	37 897	37 897	37 424	37 897	37 537

Perioden januari till september 2023

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 och skatt, uppgick under perioden till 102,4 Mkr (140,3) motsvarande 2,70 kr per aktie (3,75). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med -28 procent.

Driftöverskottet uppgick under perioden till 335,7 Mkr (313,0) vilket motsvarar 1 257 kr/kvm (1 079) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per aktie med 16 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 464,1 Mkr (468,9), vilket motsvarar 1 734 kr/kvm (1 698) rullande 12 månader.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 357,5 Mkr (351,0), vilket motsvarar 1 637 kr/kvm (1 556). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2023 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 2,3–4,75 procent.

Intäkter	2023 jan-sep Mkr	30 sep 2023 kr/kvm	2022 jan-sep Mkr	30 sep 2022 kr/kvm
Lidingö	229,2	1 809	235,9	1 823
Norrort	76,3	1 247	66,5	1 166
City/Bromma	72,0	2 015	65,1	1 831
Söderort/Nacka	86,5	1 962	101,4	1 903
Totalt	464,1	1 734	468,9	1 698

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 128,3 Mkr (155,9) motsvarande 477 kr/kvm (619) rullande 12 månader, en kostnadsminskning per kvadratmeter med 142 kr eller -23 procent. De lägre kostnaderna förklaras främst av lägre kostnader för fastighetsadministration samt drift och underhåll.

Driftkostnaderna uppgick till 91,7 Mkr (99,2), vilket förklaras av lägre kostnader för energi och fastighetsskötsel. Underhållskostnaderna uppgick till 10,8 Mkr (22,4).

Kostnaderna för fastighetsadministration var lägre och uppgick till 15,4 Mkr (23,7).

Förändringen förklaras av effekter av genomförda effektiviserings- och kostnadsbesparingsprogram.

Fastighetskostnader	2023 jan-sep Mkr	30 sep 2023 kr/kvm	2022 jan-sep Mkr	30 sep 2022 kr/kvm
Lidingö	52,7	434	73,9	604
Norrort	31,9	549	36,4	695
City/Bromma	21,3	523	19,8	586
Söderort/Nacka	22,4	455	25,8	589
Totalt	128,3	477	155,9	619

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	301	385	320	297	322
Underhåll	40	64	72	45	51
Fastighetsskatt	33	31	65	48	40
Fastighetsadministration	60	69	66	65	64
Totalt	434	549	523	455	477

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 37,2 Mkr (44,2), i beloppet ingår 2,0 Mkr som engångskostnad vid avslutande av tidigare cfo:s anställning. Totala kostnadsreduceringar med 9,2 Mkr mot föregående år beror på genomfört effektiviserings- och kostnadsbesparingsprogram.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 196,1 Mkr (128,6). Ökat finansnetto jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av högre räntenivåer. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 10,8 Mkr (1,5). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,20 procent (2,19) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,6 ggr (2,2).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -986,7 Mkr (-14,3). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till -16,3 Mkr (-14,0). Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -970,3 Mkr (-0,3). Värdeförändringarna är hänförliga till förbättrat driftöverskott kopplat till genomförda effektiviseringar och investeringar, ökade bedömda avkastningskrav och avyttrade fastigheter.

Den genomsnittliga värderingsytan för koncernen uppgick till 3,2 procent (2,9 per 31 december 2022).

Värdeförändringar	2023	2022
	jan-sep, Mkr	jan-sep, Mkr
Driftnettoförändring	720,0	197,2
Pågående projekt/byggrätter	201,2	191,3
Avkastningskrav	-1 891,5	-415,5
Förvärvade fastigheter	-	26,8
Avyttrade fastigheter	-16,3	-14,0
Totalt	-986,7	-14,3

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 10,4 Mkr (275,1). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -7,1 Mkr (-9,3). Uppskjuten skatt uppgick till 78,2 Mkr (-80,8) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 73,4 Mkr (53,7). Detta belopp påverkas av ej redovisad uppskjuten skatt för värdenedgångar av historiska tillgångsförvärv om 124,3 Mkr. I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 139,2 Mkr (2,3), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Realiserade värdeförändringar har inneburit en påverkan på uppskjuten skatt om 34,2 Mkr.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 14,6 Mkr (364,7 per 31 december 2022), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 10 300,3 Mkr (11 663,1 per 31 december 2022). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	102,4	
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-75,3	75,3
Ny- och ombyggnationer		
Övriga skattemässiga justeringar	357,7	171,2
Resultat före orealiserade värdeförändringar	384,8	246,5
Värdeförändringar fastigheter		-986,7
Värdeförändringar derivat		10,4
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	384,8	-729,8
Underskottsavdrag, ingående balans	-364,7	364,7
Underskottsavdrag, utgående balans	14,6	-14,6
Skattepliktigt resultat	34,7	-379,7
Periodens skatt	-7,1	78,2

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-10 300,3	-2 121,9	-618,0
Derivat	-249,8	-51,5	-47,5
Underskottsavdrag	14,6	3,0	2,5
Obeskattade reserver	-33,1	-6,8	-6,8
Summa	-10 568,6	-2 177,1	-669,8
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 647,3	957,4	
Totalt	-5 921,3	-1 219,8	-669,8
Enligt balansräkning		-1 219,8	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 219,8 Mkr (1 308,1). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 669,8 Mkr (640,0). 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 fastighetsöverlåtelse.

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	14 221,4	15 799,1	15 695,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	361,8	332,8	345,2
Räntederivat	10	245,6	249,9	226,5
Övriga anläggningstillgångar		12,1	12,5	12,0
Summa anläggningstillgångar		14 840,9	16 394,3	16 279,4
Kortfristiga fordringar		88,2	191,6	75,9
Räntederivat	10	4,2		12,9
Likvida medel		32,0	109,5	47,6
Summa omsättningstillgångar		124,4	301,1	136,4
Summa tillgångar		14 965,3	16 695,4	16 415,8
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	4 735,4	5 721,9	5 536,1
Innehav utan bestämmande inflytande		80,4	107,6	105,3
Summa eget kapital		4 815,8	5 829,5	5 641,5
Avsättningar		1,1	1,5	1,4
Leasingskuld tomträtt	9	361,8	332,8	345,3
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 863,9	6 493,6	6 363,9
Övriga långfristiga skulder		7,0	7,0	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 219,8	1 308,1	1 298,0
Summa långfristiga skulder		7 453,7	8 143,0	8 015,6
Kortfristiga räntebärande skulder	10	2 497,8	2 508,6	2 559,9
Övriga kortfristiga skulder		198,0	214,3	198,9
Summa kortfristiga skulder		2 695,8	2 722,9	2 758,8
Summa skulder		10 149,5	10 865,9	10 774,4
Summa eget kapital och skulder		14 965,3	16 695,4	16 415,8

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 2022-01-01	36 364,8	12,1	770,1	4 361,7	5 143,9	106,2	5 250,2
Apportemission	1 532,1	0,5	267,9		268,4		268,4
Periodens totalresultat				309,7	309,7	1,3	311,0
Eget kapital, per 2022-09-30	37 897,0	12,6	1 038,0	4 671,4	5 721,9	107,6	5 829,5
Periodens totalresultat				-186,1	-186,1	-2,3	-188,3
Eget kapital, per 2022-12-31	37 897,0	12,6	1 038,0	4 485,5	5 536,1	105,3	5 641,5
Förvärv av minoritetsandelar, bestämmande inflytande kvarstår				2,4	2,4	-25,3	-22,9
Periodens totalresultat				-803,3	-803,3	0,4	-802,8
Eget kapital, per 2023-09-30	37 897,0	12,6	1 038,0	3 684,6	4 735,4	80,4	4 815,8

¹⁾ Kopplat till förvärvet av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj 2022. Antal aktier uppgår per den 30 september 2023 till 37 896 965.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 september 2023 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Balansräkning

per 30 september 2023

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 14 221,4 Mkr (15 695,5 per 31 december 2022). Fastighetsvärdet har minskat med 1 474,2 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av försäljningar och orealiserade värdeförändringar. Bostadsfastigheter står för 84 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 10 procent och utvecklingsfastigheter för 6 procent. Total uthyrbar area uppgick till 344 200 kvadratmeter (355 200) och hyresvärdet per den 30 september uppgick till 622,8 Mkr (617,3). Beståndet omfattar 4 294 lägenheter (4 396).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 286,8 Mkr (893,9), varav 0,0 Mkr (643,2) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 155,0 Mkr (178,9) och avser framförallt nybyggnadsprojektet i Örby centrum. Föregående år pågick även ett nybyggnadsprojekt i Upplands Väsby. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 103,1 Mkr (31,4). Under perioden har 63 lägenheter (76) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat fönsterbyten. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 790,6 Mkr.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2023-01-01	15 695,5
+ Förvärv	0,0
+ Investeringar i nybyggnation	155,0
+ Investeringar i uppgraderingar	103,1
+ Övriga investeringar	28,8
– Försäljningar	-790,6
+/- Orealiserade värdeförändringar	-970,3
Utgående fastighetsvärde, 2023-09-30	14 221,4

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 30 september 2023 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield på delar av beståndet, motsvarande cirka en fjärdedel av fastighetsbeståndets totala värde. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats. Samtliga fastigheter externvärderas en gång per år under ett kalenderår.

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 kvm BTA. Pågående projekt värderas till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och ett riskavdrag beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om tio år, perioden oktober 2023 till december 2033. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 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.

Modellen för internvärdering baseras på restvärdesberäkning som styrks med input från externvärderingen. Bedömning görs även löpande om det finns andra indikationer på fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar och väsentliga förändringar i avkastningskrav.

Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett kortsiktigt inflationsantagande om 6,0 procent och ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskraven.

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Hyresvärde kr/kvm	1 810	1 746	1 742
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	97,1	95,9
Fastighetskostnader, kr/kvm	477	619	620
Driftöverskott, kr/kvm	1 257	1 079	1 106
Fastighetsvärde, kr/kvm	41 319	44 476	43 638
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	344	355	359
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,2	2,8	2,9

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingsskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomt-rättsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingsskuld. Den 30 september 2023 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 361,8 Mkr (332,8).

Finansiering

Not 10 Finansiering

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

Eget kapital

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 30 september till 4 735,4 Mkr (5 721,9) vilket motsvarar 124,95 (150,99) kronor per aktie. Under året har eget kapital minskat med periodens resultat om -803,3 Mkr (309,7) och ökat genom förvärv av andelar från innehavare utan bestämmande inflytande med 2,4 Mkr.

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 8 533,1 Mkr (9 112,5).

Den utnyttjade kreditvolymen vid periodens utgång uppgick till 8 361,7 Mkr (9 002,2) varav 5 863,9 Mkr (6 493,6) var långfristig skuld och 2 497,8 Mkr (2 508,6) var kortfristig skuld.

Extern upplåning har under perioden gjorts med 805,5 Mkr (1 696,5). Amortering har under året gjorts med 1 367,6 Mkr (2 140,8).

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 8 329,7 Mkr (8 892,6), vilket motsvarar en belåningsgrad om 58,6 procent (56,3).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 125,3 Mkr (109,5). Därutöver finns ett outnyttjat byggkreditiv om 78,1 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,5 år (2,9).

Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,6 ggr (2,2).

Som ett led i förberedelser inför företrädesemission har John Mattson förhandlat med såväl nuvarande långgivande banker som tillkommande långgivande bank och ingått avtal respektive erhållit kreditbeslut avseende förlängning och refinansiering för samtliga bankkrediter som annars hade förfallit fram till decem-

ber 2024. Dessa förlängningar och refinansieringar förutsätter att företrädesemissionen genomförs. Med beaktande av företrädesemissionen, allt annat lika, skulle finansnettot för perioden januari till september 2023 uppgå till -156,5 miljoner kronor och förvaltningsresultatet till 142 miljoner kronor.

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallsstrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. Ränteswappar värderas till verkligt värde baserat på marknadsräntor vid aktuellt månadsskifte.

John Mattson har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 5 403,6 Mkr (4 788,6), vilket motsvarar 74,4 procent (61,9) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta.

Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2023 till 2033. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 249,8 Mkr (249,9). 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.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 2,6 år (2,8).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 3,20 procent (2,19).

Not 11 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget fattade i maj 2023 beslut om att uppta kortfristig reverslån från bolagets två största aktieägare. Utestående lånebelopp per 30 september 2023 uppgick till 405 Mkr. Lånen har upptagits på marknadsmässiga villkor och räntenivån är i paritet med externt upptagna krediter med motsvarande löptid.

Ränte- och kreditbindning 30 september 2023

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	2 189,5	7,47	26	2 669,2	2 497,8	30	471	
1-2 år	1 863,6	1,26	22	1 269,0	1 269,0	15	1 683	
2-3 år	1 797,0	1,35	21	1 426,3	1 426,3	17	1 550	
3-4 år	496,4	2,12	6	1 477,5	1 477,5	18	400	
4-5 år	1 266,3	2,07	15	1 046,1	1 046,1	13	600	
> 5 år	749,0	2,67	9	645,0	645,0	8	700	
Summa	8 361,7	3,20	100	8 533,1	8 361,7	100	5 404	-2,38

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat. I snitträntan för period 0-1 år inkluderas kreditmarginal för alla krediter upptagna med rörlig ränta varför snitträntan ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta exklusive byggnadskreditiv uppgick till 3,03 procent.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån okt 22-sep 23	2022 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	-322,8	-197,6	-873,9	401,1	-1 081,7	193,4
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	368,8	295,1	986,7	14,3	1 197,5	225,1
Värdeförändring på räntederivat	-1,8	-50,1	-10,4	-275,1	0,1	-264,6
Avskrivningar och utrangeringar	0,8	0,9	2,3	2,5	3,7	3,9
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,1	0,3	-0,3	-0,2	1,4	1,5
Betald skatt	-5,9	-2,8	-7,1	-9,3	2,0	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39,0	46,2	97,3	133,2	123,1	159,1
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	-8,0	-14,9	-7,3	-6,9	8,6	8,9
Förändring av rörelseskulder	24,2	32,4	-0,8	-156,5	-16,9	-172,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55,2	63,7	89,2	-30,2	114,7	-4,6
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-1,3	-0,6	-2,6	-3,7	-4,2	-5,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto ¹⁾				-263,9		-263,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-96,6	-81,9	-286,8	-250,7	-394,2	-358,0
Avyttringar av anläggningstillgångar		662,8	769,5	874,9	769,5	874,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98,0	580,3	480,1	356,6	371,1	247,6
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Förvärv av minoritetsandelar			-22,9		-22,9	
Upptagna lån	148,1	459,0	805,5	1 696,5	1 270,8	2 161,8
Amorteringar	-227,9	-1 161,2	-1 367,6	-2 140,8	-1 811,3	-2 584,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79,8	-702,2	-584,9	-444,3	-563,3	-422,8
<i>Periodens kassaflöde</i>	-122,6	-58,3	-15,6	-117,9	-77,5	-179,8
Likvida medel vid periodens början	154,6	167,8	47,6	227,5	109,5	227,5
Likvida medel vid periodens slut	32,0	109,5	32,0	109,5	32,0	47,6

¹⁾ Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag

Belopp i Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån okt 22-sep 23	2022 jan-dec
Förvaltningsfastigheter				643,2		643,2
Rörelsefordringar				5,7		5,7
Likvida medel				6,8		6,8
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder						
Övertagna rörelseskulder				-116,6		-116,6
Övertagna räntebärande skulder						
Avgår: Tidigare redovisade resultatandel från intressebolag						
Övertagna nettotillgångar				539,0		539,0
Apportemission *				-268,4		-268,4
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande						
Utbetald köpeskilling				270,7		270,7
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten				-6,8		-6,8
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)				263,9		263,9

* Under andra kvartalet 2022 har en skuld hänförlig till ett förvärv genomfört under första kvartalet 2022 omvandlats till eget kapital genom kvittning.
Under perioden januari-september 2023 har inga förvärv skett.

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	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Intäkter	4,0	10,0	13,9
Centrala administrationskostnader	-21,3	-30,5	-43,5
Rörelseresultat	-17,3	-20,5	-29,6
Resultat från andelar i koncernföretag	144,4		
Räntenetto	-92,8	-39,4	-60,6
Resultat efter finansiella poster	34,3	-59,9	-90,3
Bokslutsdispositioner			29,8
Resultat före skatt	34,3	-59,9	-60,5
Skatt	-2,1	4,2	
Periodens resultat	32,2	-55,7	-60,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	0,3		0,9
Andelar i koncernföretag	5 314,9	5 317,5	5 320,5
Uppskjuten skattefordran	0,9	7,2	3,0
Fordringar på koncernföretag	378,9		323,6
Övriga kortfristiga fordringar	14,6	8,7	11,5
Kassa och bank	31,7	6,1	4,7
Summa tillgångar	5 741,4	5 339,5	5 664,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 877,7	1 850,2	1 845,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut		475,0	475,0
Skulder till koncernföretag	3 448,6	1 983,7	2 430,8
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	405,0	1 017,0	893,1
Övriga kortfristiga skulder	10,0	13,6	19,6
Summa eget kapital och skulder	5 741,4	5 339,5	5 664,2

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde från den löpande verksamheten är stabilt där 82 procent av den uthyrbara arean utgörs av 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. Elkostnaderna har 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	+/- 31,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,2
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 8,2
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-35,8/+27,1

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 ett förväntat framtida driftnetto och avkastningskrav. Ett högre driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-2 844	-1 422	0	1 422	2 844
Belåningsgrad, %	73,2	65,1	58,6	53,2	48,8

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 58,6 procent (56,3). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 1,6 (2,2). Tillgång till extern finansiering är en av bolagets viktigaste riskparametrar att hantera. Den begränsas, förutom av belåningsgraden, av tillgång till disponibel likviditet.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 125,3 Mkr

(109,5). Därutöver finns outnyttjad byggkreditiv om 78,1 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,5 år (2,9) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 5 403,6 Mkr (4 788,6), vilket motsvarar 74,4 procent (61,9) 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 arbetar utifrån långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Hållbarhetsmålen ska styra bolagets verksamhet mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen "Goda livsmiljöer över generationer".

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

För att minska den negativa och öka den positiva miljöpåverkan under alla delar av fastigheternas livscykel, har John Mattson stort fokus på både ansvarsfull material- och avfallshantering och på energieffektiva och fossilfria lösningar. Bolaget har åtagit sig att minska koldioxidutsläppen i linje med Parisavtalet och har genomfört klimatkartläggning samt upprättat en färdplan för att nå de vetenskapsbaserade klimatmålen.

John Mattson bedriver ett proaktivt arbete för en hälsosam, säker och stimulerande arbetsmiljö för såväl medarbetare som leverantörer. Årliga genomgångar av uppförandekoden och kompletterande policyer genomförs för samtliga anställda och 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.

Under 2023 har organisation stärkts inom miljöområdet för att leverera utifrån hållbarhetsmålen.

Osäkerhetsfaktorer – en orolig omvärld

Fortsatt omvärldsoro, finansiell volatilitet och hög inflation med stigande räntenivåer gör att bolaget löpande måste analysera förändringar i bolagets rörelse- och finansiella risker och vid behov vidta proaktiva åtgärder för att hantera dessa risker.

Den 18 oktober fattade John Mattsons styrelse beslut om en nyemission av aktier om cirka 1 250 miljoner kronor med företrädesrätt för befintliga aktieägare.

Nyckeltal

Nyckeltal	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån okt 22-sep 23	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	79,2	70,7	72,3	66,7	68,3	64,1
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8	97,1	95,8	97,1	95,8	95,9
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	622,8	617,3	622,8	617,3	622,8	626,6
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 658	1 599	1 658	1 599	1 658	1 610
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	344,2	355,2	344,2	355,2	344,2	359,7
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	96,6	81,9	286,8	250,7	394,2	358,0
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	643,2	0,0	643,2
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 221,4	15 799,1	14 221,4	15 799,1	14 221,4	15 695,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	41 319	44 476	41 319	44 476	41 319	43 638
Totalt antal lägenheter	4 294	4 396	4 294	4 396	4 294	4 515
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	11	10	63	76	73	86
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	154,5	157,0	464,1	468,9	616,0	620,9
Driftsöverskott, Mkr	122,5	110,9	335,7	313,0	420,5	397,8
Förvaltningsresultat, Mkr	44,2	47,4	102,4	140,3	115,9	153,9
Periodens resultat efter skatt	-338,2	-156,0	-802,8	311,0	-991,2	122,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,20	2,19	3,20	2,19	3,20	2,54
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,6	56,3	58,6	56,3	58,6	56,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,7	2,0	1,6	2,2	1,5	1,9
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,6	2,8	2,6	2,8	2,6	2,6
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,5	2,9	2,5	2,9	2,5	2,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 705,3	6 780,1	5 705,3	6 780,1	5 705,3	6 594,8
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 285,4	6 390,0	5 285,4	6 390,0	5 285,4	6 142,3
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,17	1,25	2,70	3,75	3,06	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-6,8	24,2	-27,9	58,5	-26,2	37,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	-8,96	-4,06	-21,20	8,27	-26,10	3,30
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	150,55	178,91	150,55	178,91	150,55	174,02
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-15,9	14,2	-15,9	14,2	-15,9	-1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	139,47	168,61	139,47	168,61	139,47	162,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	124,95	150,99	124,95	150,99	124,95	146,09
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	60,00	82,10	60,00	82,10	60,00	83,10
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 896 965	37 896 965	37 896 965	37 424 431	37 896 965	37 537 496
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	37 896 965	37 896 965	37 896 965	37 896 965	37 896 965

Definitioner av nyckeltal, se sidan 24.

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.

Nya standarder och tolkningar

De av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka John Mattsons resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2022 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 18 oktober fattade styrelsen för John Mattson beslut om en nyemission av aktier om cirka 1 250 miljoner kronor med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Företrädesemissionen förutsätter beslut vid en extra bolagsstämma.
- Den 18 oktober beslutade John Mattsons styrelse att revidera målet avseende genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie vilket ska uppgå till minst sju procent över en konjunkturcykel.
- Under oktober träffades avtal om försäljning av en bostadsfastighet i Högdalen i Stockholm samt av en kontorsfastighet i centrala Stockholm med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 363 miljoner kronor.
- Samtliga bankkrediter med förfall fram till december 2024 har förlängts.

Lidingö den 9 november 2023

Per-Gunnar (P-G) Persson
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Vice ordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 9 november 2023

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

John Mattsons aktie

**John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 30 september 2023 uppgick till 2,3 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 september 2023 var 60,00 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 57,90 kronor, noterades den 27 september. Högsta stängningskurs under kvartalet, 65,20 kronor, noterades den 18 september.

Under kvartalet har 872 617 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 53,5 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 11,8 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 77,5 procent.

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

Den 18 oktober beslutade styrelsen för John Mattson om en nyemission av aktier om cirka 1 250 miljoner kronor med företrädesrätt för befintliga ägare. Företrädesemissionen förutsätter beslut vid en extra bolagsstämma.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet har minskat med 15,9 procent jämfört 30 september 2022 och uppgick till 5 705,3 (6 780,1). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 150,55 kronor (178,91). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 5 285,4 Mkr (6 390,0) eller 139,47 kronor per aktie (168,61) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om sex procent.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiell ställning i övrigt.

Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Ägarförteckning per 30 september 2023

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	14 351 055	37,9 %
Tagehus Holding AB	4 936 782	13,0 %
Carnegie Fonder	3 230 000	8,5 %
Bergamotträdet 9 Holding AB	1 532 138	4,0 %
Fidelity Investments (FMR)	1 488 629	3,9 %
PriorNilsson Fonder	1 373 973	3,6 %
Övriga ägare	10 984 388	29,0 %
Summa	37 896 965	100,00 %
Varav utländskt ägande	3 175 766	8,4 %

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	30 sep 2023		30 sep 2022		31 dec 2022	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	4 735,4	124,95	5 721,9	150,99	5 536,1	146,09
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	-249,8	-6,59	-249,9	-6,59	-239,4	-6,32
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 219,8	32,19	1 308,1	34,52	1 298,0	34,25
Långsiktigt substansvärde	5 705,3	150,55	6 780,1	178,91	6 594,8	174,02
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	249,8	6,59	249,9	6,59	239,4	6,32
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-669,8	-17,67	-640,0	-16,89	-691,9	-18,26
Aktuellt substansvärde	5 285,4	139,47	6 390,0	168,61	6 142,3	162,08

Aktierelaterade nyckeltal

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,70	3,75	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-27,9	58,5	37,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	-21,20	8,27	3,30
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	150,55	178,91	174,02
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-15,9	14,2	-1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	139,47	168,61	162,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	124,95	150,99	146,09
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	60,00	82,10	83,10
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,40	0,46	0,48
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 896 965	37 424 431	37 537 496
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	37 896 965	37 896 965

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 2022. Antal aktier uppgår den 30 september 2023 till 37 896 965.

² Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 september 2023 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 leasingsskuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Bostadsfastigheter	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Ej alternativt nyckeltal.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - Leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential avseende bostäder, per kvadratmeter.
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential.
Kontraktssvärde 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 leasingsskuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Förvaltningsresultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabeller

		2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Aktuellt substansvärde, kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	5 285,4	6 390,0	5 285,4	6 390,0	5 285,4	6 142,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	139,47	168,61	139,47	168,61	139,47	162,08
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	8 361,7	9 002,2	8 361,7	9 002,2	8 361,7	8 923,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	32,0	109,5	32,0	109,5	32,0	47,6
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 221,4	15 799,1	14 221,4	15 799,1	14 221,4	15 695,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,6	56,3	58,6	56,3	58,6	56,6
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	4 735,4	5 721,9	4 735,4	5 721,9	4 735,4	5 536,1
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897
A/B	Eget kapital, kr/aktie	124,95	150,99	124,95	150,99	124,95	146,09
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	596,7	599,0	596,7	599,0	596,7	601,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	26,1	18,3	26,1	18,3	26,1	25,6
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	95,8	97,1	95,8	97,1	95,8	95,9
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 221,4	15 799,1	14 221,4	15 799,1	14 221,4	15 695,5
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	344,2	355,2	344,2	355,2	344,2	359,7
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	41 319	44 476	41 319	44 476	41 319	43 638
Förvaltningsresultat, kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	44,2	47,4	102,4	140,3	115,9	153,9
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	37 897	37 897	37 897	37 424	37 897	37 537
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,17	1,25	2,70	3,75	3,06	4,10
Förvaltningsresultat, Mkr							
A	Periodens resultat	-338,2	-156,0	-802,8	311,0	-991,2	122,7
B	Aktuell och uppskjuten skatt	15,4	-41,6	-71,1	90,1	-90,5	70,7
C	Värdet förändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	-367,0	-245,0	-976,3	260,8	-1 197,3	39,5
D	Resultatandel från intressebolag	-	-	-	-	-	-
A+B-C-D	Förvaltningsresultat, Mkr	44,2	47,4	102,4	140,3	115,9	153,9
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	268,0	197,1	268,0	197,1	268,0	227,1
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	8 361,7	9 002,2	8 361,7	9 002,2	8 361,7	8 923,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,2	2,2	3,2	2,2	3,2	2,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	596,7	599,0	596,7	599,0	596,7	601,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	26,1	18,3	26,1	18,3	26,1	25,6
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	622,8	617,3	622,8	617,3	622,8	626,6
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	465,0	462,3	465,0	462,3	465,0	464,1
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	3,1	6,6	3,1	6,6	3,1	13,7
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	282,4	295,8	282,4	295,8	282,4	296,8
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 658	1 599	1 658	1 599	1 658	1 610
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	5 705,3	6 780,1	5 705,3	6 780,1	5 705,3	6 594,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	150,55	178,91	150,55	178,91	150,55	174,02

ÖVRIG INFORMATION

		2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	4 735,4	5 721,9	4 735,4	5 721,9	4 735,4	5 536,1
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-249,8	-249,9	-249,8	-249,9	-249,8	-239,4
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 219,8	1 308,1	1 219,8	1 308,1	1 219,8	1 298,0
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 705,3	6 780,1	5 705,3	6 780,1	5 705,3	6 594,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	249,8	249,9	249,8	249,9	249,8	239,4
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-669,8	-640,0	-669,8	-640,0	-669,8	-691,9
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	5 285,4	6 390,0	5 285,4	6 390,0	5 285,4	6 142,3
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	8 361,7	9 002,2	8 361,7	9 002,2	8 361,7	8 923,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	32,0	109,5	32,0	109,5	32,0	47,6
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	8 329,7	8 892,6	8 329,7	8 892,6	8 329,7	8 876,1
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr ¹⁾	44,2	47,4	104,4	140,3	115,9	153,9
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	62,2	48,0	188,4	120,1	242,0	173,9
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr¹⁾	1,7	2,0	1,6	2,2	1,5	1,9
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	1,17	1,25	2,70	3,75	3,06	4,10
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	1,25	1,01	3,75	2,36	4,14	2,98
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-6,8	24,2	-27,9	58,5	-26,2	37,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	150,55	178,91	150,55	178,91	150,55	174,02
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	178,91	156,65	178,91	156,65	178,91	175,90
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	-15,9	14,2	-15,9	14,2	-15,9	-1,1
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	122,5	110,9	335,7	313,0	420,5	397,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	154,5	157,0	464,1	468,9	616,0	620,9
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	79,2	70,7	72,3	66,7	68,3	64,1

¹⁾ Förvaltningsresultat och räntetäckningsgrad för perioden har beräknats exklusive engångskostnader om 2,0 Mkr.

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Extra bolagsstämma 2023: **21 november 2023**

Bokslutskommuniké 2023: **16 februari 2024**

Årsredovisning 2023: **mars 2024**

Årsstämma 2024: **18 april 2024**

Delårsrapport januari–mars 2024: **3 maj 2024**

Delårsrapport januari–juni 2024: **12 juli 2024**

Delårsrapport januari–september 2024: **7 november 2024**

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: 08-613 35 02



Eva Wiklund, tf. cfo
eva.wiklund@johnmattson.se
Tel: 073-077 81 75