

Delårsrapport Q2 2019

Januari – juni 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 124,9 Mkr (96,4), en ökning med 30 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 20,5 Mkr (8,2) motsvarande 0,61 kr per aktie (0,27). Förvaltningsresultatet har under perioden belastats med kostnader av engångskaraktär om 9,9 Mkr (4,4) kopplat till genomförd börsnotering.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 51,4 Mkr (132,6), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till -24,7 Mkr (-6,3).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 31,8 Mkr (149,2), motsvarande 0,94 kr per aktie (4,97).
- Fastighetsvärdet uppgick till 6 173,1 Mkr (5 845,2).
- Investeringarna uppgick till 82,2 Mkr (974,0 varav 801,9 Mkr avsåg förvärv av Käppala 2018).

April – juni 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 62,9 Mkr (48,5), en ökning med 30 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,0 Mkr (3,1) motsvarande 0,27 kr per aktie (0,10). Förvaltningsresultatet har under perioden belastats med kostnader av engångskaraktär om 4,3 Mkr (4,4) kopplat till genomförd börsnotering.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 29,9 Mkr (54,0), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till -15,5 Mkr (-6,1).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 15,5 Mkr (85,9), motsvarande 0,46 kr per aktie (2,86).
- Investeringarna uppgick till 44,1 Mkr (72,4).

John Mattson – mål och strategier

John Mattson är Lidingös största bostadsfastighetsägare med närmare 2 200 lägenheter. Beståndet finns i Larsberg, Käppala, Baggeby och Dalénum. Verksamheten etablerades 1965 av byggmästare John Mattson och värdegrunden – långsiktighet, professionalitet och engagemang – är lika stark idag som då.

Affärsidé

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen.

Erbjudande

Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer.

Finansiella mål

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till 10 Mdkr.

Strategier

Förvaltning genom helhet och närhet

Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, det vill säga både byggnaderna och utvecklingen av livet mellan husen. Vi underhåller våra fastigheter utifrån ett långsiktigt livscykelperspektiv. Genom optimering av hyresintäkter samt effektiv drift och skötsel säkerställer vi ett högt driftnetto.

Förädling

Vi förädlar våra byggnader genom att uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder.

Förtätning

Vi förtätar på egen mark och i nära anslutning till våra fastigheter. På så sätt adderar vi nya kvaliteter till lokalsamhället och skapar goda livsmiljöer.

Förvärv

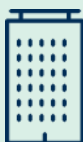
Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Vi förvärvar utifrån ett långsiktigt ansvarstagande.

Finansiering

Vi eftersträvar finansiering med låg risk. I praktiken innebär det att belåningsgraden netto ej långsiktigt ska överstiga 50 procent och räntetäckningsgraden ej långsiktigt ska understiga 1,5.



**5 % tillväxt
substansvärde**



**6,2 Mdkr
fastighetsvärde**



**123 % tillväxt
förvaltnings-
resultat**

Väsentliga händelser januari–juni 2019

- Bolaget börsnoterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019.
- Totaluppgraderingar av 41 lägenheter har genomförts under perioden.
- Entreprenör har upphandlats för basuppgradering av cirka 400 lägenheter och vindspåbyggnad av 25 lägenheter i Käppala.
- Överenskommelse avseende årets hyreshöjning har träffats med Hyresgästföreningen. Förhandlingen resulterade i hyreshöjningar om 1,8-2,1 procent.
- Vid årsstämman den 11 mars 2019 beslutades om en uppdelning av bolagets aktier där varje aktie delas upp i tre (split 3:1). Jämförelsetal per aktie i denna rapport är omräknade utifrån detta.

Nyckeltal	2019 apr–jun	2018 apr–jun	2019 jan–jun	2018 jan–jun	Rullande 12 mån jul 2018–jun 2019	2018 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	62,9	48,5	124,9	96,4	246,9	218,3
Driftöverskott, Mkr	34,1	22,0	68,8	42,5	129,5	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	9,0	3,1	20,5	8,2	36,0	23,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,27	0,10	0,61	0,27	1,07	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	155,4	-58,6	123,2	-48,7	28,7	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	57,5	-0,6	115,5	-21,2	118,3	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	0,46	2,86	0,94	4,97	3,12	6,98
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 173,1	5 845,2	6 173,1	5 845,2	6 173,1	6 039,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,3	95,2	96,3	95,2	96,3	96,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,4	40,2	41,4	40,2	41,4	41,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,7	1,3	1,8	1,4	1,8	1,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie ¹⁾	106,35	101,50	106,35	101,50	106,35	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	4,8	10,3	4,8	10,3	4,8	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie ¹⁾	98,36	94,35	98,36	94,35	98,36	97,04

¹⁾ Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 beslutad under 2018.

²⁾ Förvaltningsresultatet har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till genomförd börsnotering. Förvaltningsresultatet för perioden har justerats med 9,9 Mkr (4,4) och för kvartalet med 4,3 Mkr (4,4). Helåret 2018 har på motsvarande sätt justerats med 19,6 Mkr. För rullande tolv månader har förvaltningsresultatet justerats med 25,1 Mkr.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 24–25.

Nu uppgraderar vi Käppala

Den 5 juni noterades John Mattson på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, en viktig milstolpe i bolagets historia. Parallellt med noteringsarbetet har förädlings- och förtätningsprojekten drivits vidare. Under andra kvartalet påbörjades uppgraderings- och konverteringsprojekten i Käppala.

Bolagets introduktion på börsen var ett logiskt steg i vår fortsatta utveckling eftersom det ökar kännedomen om bolaget, stärker bolagets profil och skapar tillväxtpotentialer. Med noteringsprocessen bakom oss kan vi nu med full kraft fokusera på affärsverksamheten.

Förvaltningsresultat och substansvärde

För perioden januari-juni 2019 uppgick förvaltningsresultatet till 20,5 Mkr (8,2) och förvaltningsresultatet per aktie till 0,61 kr (0,27) motsvarande en tillväxt om 123,2 procent. Ökningen förklaras främst av Käppalaförvärvet och de nybyggda Parkhusen vilka gav driftnettoeffekt från och med andra halvåret 2018.

Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick per den 30 juni till 106,35 kr. De senaste tolv månaderna har substansvärdet ökat med fem procent. Målet är att öka substansvärdet i genomsnitt med minst tio procent per år över en konjunkturcykel.



Uppgraderingar i Käppala och inflyttning i U25 är höjdpunkter under hösten.

Investeringar

Att investera för att förädla och förbättra fastighetsbeståndet är centralt för John Mattson. De kommande två åren kommer vi basuppgradera samtliga orenoverade lägenheter i Käppala samt bygga om vindarna till lägenheter på två hus. Entreprenör har upphandlats för dessa projekt. Uppgraderingen innebär att fastigheternas tekniska status säkras genom att avloppsstammar byts ut, vilket medför uppgraderade badrum, att elledningarna och värmesystem byts ut samt att säkerhetsdörrar installeras. Totalt omfattar uppgraderingen i Käppala cirka 400 lägenheter. Även gemensamma tvättstugor förnyas i samband med uppgraderingarna.

Parallellt med uppgraderingsarbetet tillskapas 36 lägenheter genom byggnation på vindar och konvertering av lokaler till lägenheter. Det är ett välkommet tillskott av nya lägenheter i ett område med hög efterfrågan på bostäder.

I Larsberg fortsätter vi att totaluppgradera lägenheter som är basuppgraderade. Målsättningen är att totaluppgradera cirka 100 lägenheter årligen. Hittills i år har 41 lägenheter totaluppgraderats. Avtal gällande hyresnivån för totaluppgraderade lägenheter i Larsberg har förhandlats med Hyresgästföreningen. Det innebär en reducerad risk i denna del av vår förädlingsstrategi. Utöver totaluppgraderingarna i Larsberg kommer vakanta lägenheter i Käppala att totaluppgraderas i samband med att basuppgraderingarna slutförs.

Byggandet av U25, ett hus med 74 ungdomslägenheter i Larsberg, går enligt plan och intresset för att bo i någon av lägenheterna är stort. Tre av lägenheterna i U25 är så kallade delningslägenheter där fyra hyresgäster delar på gemensamma utrymmen och har eget låsbart sovrum. För uthyrningen av dessa samarbetar vi med företaget Colive som även möblerar lägenheterna, erbjuder tjänster samt anordnar aktiviteter för de boende. Även övriga boende i U25, utanför delningslägenheterna, erbjuds att delta i aktiviteter i syfte att skapa gemenskap och trivsel.

Då vi nu ser slutet på byggprocessen för U25 ökar fokus än mer på andra potentiella nybyggnadsprojekt i våra områden. Samtliga identifierade projekt är på hårdgjord mark i John Mattsons ägo. Vår tillväxtstrategi omfattar även att förvärva fastigheter i Stockholmsområdet och att delta i markanvisningstävlingar.

Vårt hållbarhetsarbete

Långsiktighet och hållbarhet har alltid varit centralt inom John Mattson. Det gäller i förvaltningen av våra befintliga fastigheter, i relationen till våra hyresgäster och vid nybyggnation och förädling av beståndet. Vi har en väl utvecklad strategi för social hållbarhet genom konceptet Mellan husen, som syftar till att öka trygghet och trivsel i områdena. Mellan husen omfattar bland annat grillkvällar med hyresgäster, trygghetsvandringar, utomhusbio, basketturneringar och loppisar.

Framtidsbedömning

En bit in i det tredje kvartalet ser vi nu en spännande höst och vinter framför oss. Uppgraderingar i Käppala och inflyttning i U25 är ett par av höjdpunkterna. Men jag ser även fram emot fortsatt fokus på vår långsiktiga ambition att etablera oss som bolag utanför Lidingö samt att fortsätta utveckla vårt bestånd på olika sätt. Vi har en god tilltro till fortsatt utveckling och tillväxt.



Siv Malmgren
Vd, Siv Malmgren

John Mattsons fastighetsbestånd

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till södra Lidingö och består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattar 2 177 hyreslägenheter med en uthyrbar area på 169 tkvm fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler.

Byggmästare John Mattson byggde Larsberg under slutet av 1960-talet. Bolaget äger merparten av marken i Larsberg och har under senare år förtätat med flera bostadshus i området. Larsberg utgör 67 procent av det totala antalet lägenheter. I det närliggande Baggeby finns fastigheterna Barkassen och Galeasen, som båda har totalupgraderats och omfattar totalt 83 lägenheter. Sedan 2015 äger och förvaltar bolaget en fastighet med 146 lägenheter i grannområdet Dalénum. I juni 2018 färdigställdes Parkhusen i Larsberg med 80 lägenheter och under 2018 förvärvades 481 lägenheter i Käppala på Lidingö.

Förädling

Byggnaderna i Larsberg och Baggeby har under de senaste åren genomgått omfattande uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom framför allt ökade hyresnivåer. Renoveringen sker i två steg; initial basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska fortlevnad säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas i syfte att möta efterfrågan från befintliga hyresgäster. Efterföljande steg, totaluppgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från kommande hyresgäster. Då åtgärdas resterande delar av lägenheten,

ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd. I samband med uppgraderingar konverteras också outnyttjade utrymmen till bostäder.

Basuppgraderingarna i Larsberg avslutades 2018. I och med förvärvet av 481 lägenheter i Käppala utökades andelen ännu ej renoverade lägenheter i bolagets bestånd. Under perioden januari till juni har 41 (99) lägenheter har totaluppgraderats.

Entreprenöravtal för basuppgradering i Käppala är tecknat och under Q3 2019 påbörjas produktionen med efterföljande totaluppgradering av vakanta lägenheter. I samband med basuppgraderingar kommer även outnyttjade lokaler och tvättstugor att konverteras till 11 lägenheter och på vindarna till två byggnader tillskapas 25 lägenheter. Lägenhetsbeståndet utökas därmed med 36 lägenheter. Avsikten är att under de kommande två åren basuppgradera samtliga lägenheter i Käppala samt totaluppgradera sammanlagt 200 lägenheter i Käppala och Larsberg.

Förvärv

En del av John Mattsons strategi är att löpande utvärdera förvärv, inklusive förvärv av byggrätter och deltagande i markanvisningsprojekt, i Stockholmsregionen, för att addera fastigheter och lägenheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ansvarstagande där en viktig faktor är att beståndet går att förvalta och utveckla i enlighet med John Mattsons affärsmodell och strategier.

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2019

Januari–juni 2019

	Byggnader/ Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area tkvm	Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekono- misk ut- hyrnings- grad %	Omflytt- nings- hastighet ¹⁾ %	Hyres- intäkter Mkr	Fastighets- kostnader Mkr	Drift- överskott Mkr
	Antal	Antal	Mkr	kr/kvm		Total/ Bas Nybyggt	Mkr	kr/kvm						
Bostäder														
Larsberg	22	1 467	4 155,6	36 265	114,6	872	595	169,2	1 476	99,1	14,1	81,2	36,5	44,7
Baggeby	2	83	237,7	41 651	5,7	-	83	9,1	1 601	98,5	7,2	4,8	1,7	3,1
Dalénum	1	146	468,0	50 759	9,2	-	146	21,8	2 362	97,8	18,5	10,7	2,9	7,8
Käppala	12	481	824,0	27 418	30,1	-	85	39,2	1 305	85,4	13,9	16,7	11,9	4,8
Summa bostads- fastigheter²⁾	37	2 177	5 685,3	35 629	159,6	872	909	239,3	1 500	96,7	-	113,5	53,0	60,4
Kommersiellt och övrigt														
Larsberg	3	-	300,6	37 769	8,0	-	-	21,8	2 734	96,7	-	10,5	2,9	7,5
Summa förvalt- ningsfastigheter	40	2 177	5 985,9	35 731	167,5	872	909	261,1	1 558	96,7	-	124,0	56,0	68,0
Pågående projekt	1	-	125,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utv.projekt iden- tifierade byggrät- ter obebyggd mark	1	-	62,2	40 627	1,5	-	-	3,0	1 961	63,9	-	1,0	0,1	0,8
Totalt	42	2 177	6 173,1		169,1	872	909	264,1		96,3	-	124,9	56,1	68,8

¹⁾ Under föregående tolv månadersperiod.

²⁾ Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrningsbara arean även kan innehålla lokaler och garage.

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Per den 30 juni 2019 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 177 (2 171). Av dessa var 396 (459) orenoverade, 872 (913) basuppgraderade, 494 (387) totaluppgraderade och 415 (412) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 juni 2019 uppgick till 96,3 procent (95,2) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 97,8 procent (95,5). Per 30 juni 2019 var 66 lägenheter vakanta, varav 60 var hänförliga till Käppala som förvärvades 2018. Dessa vakanta lägenheter möjliggör en direkt uppgradering från orenoverade till totaluppgraderade

Objekt	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Orenoverade lägenheter	396	24,1	27,3
Basuppgraderade lägenheter	872	69,2	87,8
Totaluppgraderade lägenheter	494	35,8	55,7
Nybyggda lägenheter	415	24,8	51,8
Garage och p-platser	-	-	12,2
Lokaler och förråd	-	15,1	29,3
Summa	2 177	169,1	264,1

Vakanser och rabatter	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakansvärde, Mkr
Vakanta lägenheter	66	3,8	4,7
Vakanta garage och p-platser	-	-	2,6
Vakanta lokaler och förråd	-	2,0	1,4
Rabatter	-	-	1,0
Summa	66	5,8	9,6

	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr
Summa	2 111	163,3	254,4

Hyresvärdet avser kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Vakansvärdet utgörs av en ögonblicksbild vid periodens utgång.

Förtätning

John Mattson arbetar aktivt med att identifiera mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. Detta arbete bedrivs främst på egen mark och målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdet. Utvecklingen sker i nära samarbete med kommunen och lokala intressenter.

Pågående projekt

Byggnationen av U25, 74 ungdomslägenheter i Larsberg pågår enligt plan med planerat färdigställande under det fjärde kvartalet 2019. Lägenheterna i U25 utgörs framförallt av yteffektiva en- och tvårumslägenheter samt tre kollektivlägenheter. För de tre kollektivlägenheterna har avtal tecknats med företaget Colive som levererar ett koncept för kollektivboende.

Detaljplane- och bygglovsprocessen för att möjliggöra byggnationen av U25 har genomförts som ett så kallat expressprojekt i nära samarbete med Lidingö stad där processen genomfördes på mindre än ett år.

Utvecklingsprojekt

Planprocess pågår för cirka 200 nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten.

Ytterligare ett antal potentiella förtättningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala. Totalt bedöms John Mattsons utvecklingsportfölj omfatta cirka 1 000 lägenheter.

Det bokförda värdet på pågående utvecklingsprojekt uppgår till 62,2 Mkr (62,2).

Pågående förädlings- och förtättningsprojekt per 30 juni 2019

Fastighet / Område	Kategori	Antal lgh	Tillkommande uthyrbar area	Bokfört värde, Mkr	Total inv inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Bedömt hyresvärde Mkr ¹⁾	Färdigställt
U25, Klockbojen 4 / Larsberg	Nybyggnation	74	2 396	125,0	141,5	25,4	7,8	Q4 2019
Herkules 1 / Käppala	Lokalkonvertering	11	480	-	11,5	10,5	ca 1 ²⁾	Q1 2021
Herkules 1 / Käppala	Vindspåbyggnad	25	820	-	34,0	30,2	ca 2 ²⁾	Q1 2021
Summa pågående projekt		110	3 696	125,0	187,0	66,1	ca 11	

¹⁾ Avser bedömt hyresvärde då projektet är färdigställt och fullt uthyrt.

²⁾ Avser en schabloniserad hyresnivå utifrån liknande projekt.

Utvecklingsprojekt och identifierade byggrätter

Fastighet / Område	Kategori	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Bokfört värde, Mkr	Möjlig byggstart ²⁾	Projektfas
Ekporten, Fyrtornet 5 / Larsberg	Nybyggnation	200	ca 11–12 000	-	2020	Planprocess pågår
Juno 2 & 3 / Käppala	Lokalkonvertering	9	300	-	2020	Detaljplan finns
Juno 2 & 3 / Käppala	Vindspåbyggnad	50	1 750	-	2021	Utredning pågår
Summa pågående utvecklingsprojekt		259	ca 13–14 050	62,2		
Larsberg	Nybyggnation	ca 500–600	ca 30–35 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Käppala	Nybyggnation	ca 150	ca 10 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Summa identifierade byggrätter		ca 650–750	ca 40–45 000	-		
Total utvecklingsportfölj		ca 900–1 000	ca 53–59 050	62,2		

¹⁾ Antal lägenheter och area är bedömningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.

²⁾ Möjlig byggstart är en bedömning när projektet kan startas förutsatt att detaljplanarbetet fortgår enligt aktuell bedömning.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2019 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under perioden har uppräknats till års-takt.

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 skall jämföras med en prognos för innevarande år eller 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. Kostnader kopplade till börsnotering är inte inkluderade i bedömningen av intjäningsförmågan. Hyresintäkter

baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. Fastighetskostnader utgår ifrån de senaste tolv månadernas fastighetskostnader för fastigheter som ägts under hela perioden.

Tillägg görs för ny-, till- och ombyggnadsprojekt som färdigställts samt för förvärv som genomförts vilka uppräknas till års-takt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter.

Underhållskostnader hänförliga till genomförda uppgraderingsprojekt under den senaste tolv månadersperioden har frånräknats.

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

Central administration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vid balansdagen.

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

Mkr	30 juni 2019
Hyresvärde	264,1
Vakanser och rabatter	-9,6
Hyresintäkter	254,4
Driftkostnader	-57,0
Underhållskostnader	-21,2
Fastighetsadministration	-16,1
Fastighetsskatt	-4,4
Driftöverskott	155,7
Central administration	-26,0
Finansnetto	-48,4
Förvaltningsresultat	81,3

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12 mån jul 18-jun 19	2018 jan-dec
Hysesintäkter	2	62,9	48,5	124,9	96,4	246,9	218,3
Driftkostnader	3	-13,9	-9,0	-31,2	-21,1	-57,0	-46,9
Underhåll	3	-7,2	-11,4	-12,5	-21,5	-34,3	-43,3
Fastighetsskatt	3	-1,1	-0,9	-2,2	-1,8	-4,4	-4,0
Fastighetsadministration	3	-6,6	-5,3	-10,2	-9,4	-21,6	-20,9
Driftöverskott		34,1	22,0	68,8	42,5	129,5	103,2
Centrala administrationskostnader	4	-12,8	-8,4	-24,0	-12,0	-49,4	-37,4
Finansnetto	5	-12,4	-10,4	-24,3	-22,3	-44,1	-42,1
Förvaltningsresultat	1	9,0	3,1	20,5	8,2	36,0	23,7
Värdeförändring fastigheter	6	29,9	54,0	51,4	132,6	127,7	208,9
Värdeförändring räntederivat	6	-15,5	-6,1	-24,7	-6,3	-17,6	0,8
Resultat före skatt		23,4	51,1	47,2	134,5	146,2	233,4
Aktuell skatt	7	-0,2	-	-0,5	-	-0,5	0,0
Uppskjuten skatt	7	-7,8	34,8	-14,9	14,7	-40,7	-11,1
Periodens resultat		15,5	85,9	31,8	149,2	104,9	222,3
Periodens övriga totalresultat							
Periodens resultat		15,5	85,9	31,8	149,2	104,9	222,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		15,5	85,9	31,8	149,2	104,9	222,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹⁾		33 670	30 040	33 670	30 020	33 670	31 860
Periodens resultat per aktie		0,46	2,86	0,94	4,97	3,12	6,98

¹⁾ I genomsnittligt antal aktier är hänsyn tagen till den uppdelning av aktier (split 3:1) som beslutades på årsstämma den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 beslutad under 2018.

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

Perioden januari till juni 2019

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

Not 1: Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari–juni 2019 till 20,5 Mkr (8,2) motsvarande 0,61 kr per aktie (0,27). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 123,2 procent. Ökningen förklaras framför allt av förvärvade och nybyggda fastigheter under andra hälften av 2018. Förvaltningsresultatet har belastats med centrala administrationskostnader av engångskaraktär om 9,9 Mkr (4,4) kopplade till genomförd börsnotering.

Not 2: Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 124,9 Mkr (96,4), vilket motsvarar 1 460 kr/kvm (1 418). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 95,9 procent (98,0) inklusive rabatter om 0,6 Mkr (0,5).

Intäkter	2019 jan-jun, Mkr	30 jun 2019 kr/kvm	2018 jan-jun, Mkr	30 jun 2018 kr/kvm
Larsberg	92,6	1 474	82,7	1 367
Baggeby	4,8	1 557	3,0	1 055
Dalénium	10,7	2 328	10,6	2 312
Käppala	16,7	1 117	-	-
Totalt	124,9	1 460	96,4	1 418

Hysesintäkter för bostadsfastigheter för perioden uppgick till 113,5 Mkr (85,5), motsvarande 1 405 kr/kvm (1 358). Hysesintäkterna för endast bostäder uppgick till 105,6 Mkr (79,7), vilket motsvarar 1 357 kr/kvm (1 313). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 96,8 (98,5) procent inklusive lägenhetsvakanser om 3,1 Mkr (1,1) och lägenhetsrabatter om 0,2 Mkr (0,0). 1,8 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala.

Den totala intäktsökningen om 28,6 Mkr är framförallt hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka ökat intäkterna med 22,4 Mkr (0,0) för perioden. Vidare beror ökningen på genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka har påverkat intäkterna med 4,6 Mkr (1,7). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2019 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,8-2,1 procent och gäller från 1 juli 2019. För perioden har generella hyreshöjningar för bostäder påverkat intäkterna i perioden med 0,5 Mkr (0,7). Resterande del av intäktsökningen är hänförlig till kommersiella lokaler, garage och p-platser.

Not 3: Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har stigit till följd av förvärv 2018 samtidigt som underhållskostnaderna har sjunkit jämfört med föregående år. Fastighetskostnaderna uppgick till 56,1 Mkr (53,8) motsvarande 694 kr/kvm (890), vilket är en kostnadsminskning med 196 kr/kvm eller 22 procent.

Driftkostnader uppgick till 31,2 Mkr (21,1). Ökningen för perioden förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader

från förvärvade fastigheter och under 2018 färdigställda nybyggnationsprojekt som tagits i drift vid halvårsskiftet 2018. Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader, som motsvarar cirka 40 procent av driftkostnaderna.

Fastighetskostnader	2019 jan-jun, Mkr	30 jun 2019 kr/kvm	2018 jan-jun, Mkr	30 jun 2018 kr/kvm
Larsberg	39,5	641	47,1	903
Baggeby	1,7	669	4,1	1 242
Dalénium	2,9	595	2,6	504
Käppala	11,9	947	-	-
Totalt	56,1	694	53,8	890

Underhållskostnaderna uppgick till 12,5 Mkr (21,5), varav 0,0 Mkr (11,3) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar. Kronor per kvadratmeter baseras på rullande 12 månaders utfall där Käppala under 2018 belastades med kostnader om 5,9 Mkr till följd av förgävesprojektering.

Fastighetskostnader /kvm	Larsberg	Baggeby	Dalénium	Käppala	Totalt
Driftkostnader	304	364	400	449	337
Underhåll	191	173	66	299	203
varav uppgraderingar	57	31	-	-	43
Fastighetsskatt	28	8	20	24	26
Fastighetsadministration	118	123	109	174	128
Totalt	641	669	595	947	694

Not 4: Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bologsledningen och centrala stödfunktioner och uppgick till 24,0 Mkr (12,0). Under perioden har centrala administrationskostnader belastats med kostnader av engångskaraktär om 9,9 Mkr (4,4) kopplade till genomförd börsnotering.

Not 5: Finansnetto

Finansnettot uppgick till -24,3 Mkr (-22,3). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 0,3 mkr (1,0). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,88 procent (1,94) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,8 ggr (1,4).

Not 6: Värdeförändringar

Under perioden har fastighetsmarknaden generellt sett varit fortsatt stark med stabila priser. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 51,4 Mkr (132,6). Värdeförändringarna är framförallt hänförliga till förbättrat driftöverskott och pågående projekt under perioden.

Orealiserade värdeförändringar	2019	2018
	jan-jun, Mkr	jan-jun, Mkr
Driftnettoförändring	33,1	104,7
Pågående projekt/byggrätter	18,2	19,3
Avkastningskrav	-	-
Förvärvade fastigheter	-	8,5
Totalt	51,4	132,6
I förhållande till marknadsvärde IB, %	0,9	2,8

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -24,7 Mkr (-6,3) till följd av lägre långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har ökat under perioden.

Not 7: Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -0,5 Mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -14,9 Mkr (14,7) och har påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -5,5 Mkr (-27,8). Uppskjuten skatt föregående år påverkades av en engångseffekt om 44,4 Mkr med anledning av den sänkta skattesatsen från 22 procent till 20,6 procent.

I samband med bokslutet för andra kvartalet 2018 gjordes en omvärdering av uppskjuten skatt. Omvärderingen berodde på att beslut fattats om att bolagsskattesatsen i Sverige sänks i två steg, från 2019 till 21,4 procent och från 2021 till 20,6 procent. John Mattson beräknar uppskjuten skatt på den lägre skattesatsen, då varken skatteskulder eller skattefordringar förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under perioden fram till 2021.

De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader. Koncernen kommer att omfattas av de nya ränteavdragsbegränsningarna och beroende bland annat av hur kapitalstruktur och rörelseresultat ser ut i framtiden kan de nya reglerna få negativ inverkan på möjligheten till skattemässigt avdrag för koncernens räntekostnader.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 490,4 Mkr (500,9 per 31 december 2018), 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 4 542,4 Mkr (4 455,9 per 31 december 2018). 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	20,5	-
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-18,1	18,1
Ny- och ombyggnationer	-16,9	16,9
Övriga skattepliktiga justeringar	27,3	-0,1
Skattepliktigt förvaltningsresultat	12,8	35,0
Värdeförändringar fastigheter	-	51,4
Värdeförändringar derivat	-	-24,7
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	12,8	61,7
Underskottsavdrag, ingående balans	-500,9	500,9
Underskottsavdrag, utgående balans	490,4	-490,4
Skattepliktigt resultat	2,2	72,2
Periodens skatt	-0,5	-14,9
Skatt enligt resultaträkningen	-0,5	-14,9

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/fordran
Fastigheter	-4 542,4	-935,7	-272,5
Derivat	98,2	20,2	18,7
Underskottsavdrag	490,4	101,0	83,4
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	-3 954,2	-814,6	-170,6
Fastigheter, tillgångsförvärv	581,8	119,9	-
Enligt balansräkning	-	-694,7	-

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 694,7 Mkr. Den verkliga skatteskulden beräknades dock endast uppgå till 170,6 Mkr.

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 direkta 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 femårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 juni 2019	30 juni 2018	31 december 2018
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	8	6 173,1	5 845,2	6 039,5
Övriga anläggningstillgångar		6,5	9,8	9,4
Summa anläggningstillgångar		6 179,6	5 855,0	6 048,9
Kortfristiga fordringar		14,6	8,2	25,8
Likvida medel		19,1	19,9	2,8
Summa omsättningstillgångar		33,7	28,1	28,7
SUMMA TILLGÅNGAR		6 213,3	5 883,1	6 077,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	9	2 787,8	2 682,9	2 756,0
Avsättningar		0,6	0,7	0,6
Långfristiga räntebärande skulder	9	2 090,7	-	2 479,4
Uppskjutna skatteskulder	7	694,7	654,0	679,8
Räntederivat	9	98,2	80,6	73,5
Summa långfristiga skulder		2 884,2	735,3	3 233,3
Kortfristiga räntebärande skulder	9	484,2	2 372,4	-
Övriga kortfristiga skulder		57,1	92,6	88,3
Summa kortfristiga skulder		541,4	2 465,0	88,3
Summa skulder		3 425,5	3 200,2	3 321,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 213,3	5 883,1	6 077,6

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental ¹⁾	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2018-01-01	30 000	10,0	-	2 159,7	2 169,7
Kvittningsemission	3 670	1,2	362,8		364,0
Periodens totalresultat	-	-	-	149,2	149,2
Eget kapital, per 2018-06-30	33 670	11,2	362,8	2 308,9	2 682,9
Periodens totalresultat	-	-	-	73,1	73,1
Eget kapital, per 2018-12-31	33 670	11,2	362,8	2 382,0	2 756,0
Periodens totalresultat	-	-	-	31,8	31,8
Eget kapital, per 2019-06-30	33 670	11,2	362,8	2 413,8	2 787,8

1) Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 juni 2019 till 0,33 kr per aktie (10 000 kr). Under 2018 beslutades om en aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Aktiespliten genomfördes under andra kvartalet 2018. På årsstämman den 11 mars 2019 beslutades om en uppdelning av aktier (split 3:1). Omräkning med hänsyn tagen till dessa uppdelningar har gjorts i denna rapport.

Balansräkning per 30 juni 2019

Not 8: Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö i Stockholm och består huvudsakligen av bostadsfastigheter belägna i områdena Larsberg, Baggeby, Dalénum och Käppala. Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 6 173,1 Mkr (5 845,2) med en uthyrbar area om 169 tkvm (169), fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler och ett hyresvärde på årsbasis om 264,1 Mkr (253,9). Beståndet omfattar 2 177 lägenheter (2 171).

Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 82,2 Mkr (974,0), varav 0,0 Mkr (801,9) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 57,8 Mkr (61,1) och avser i allt väsentligt byggnationen av U25 med 74 ungdomslägenheter. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 17,6 Mkr (110,7) och omfattar 41 lägenheter (243).

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2019-01-01	6 039,5
+ Förvärv	-
+ Investeringar i nybyggnation	57,8
+ Investeringar i basuppgraderingar	3,0
+ Investeringar totaluppgraderingar	14,7
+ Övriga investeringar	6,8
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	51,4
Utgående fastighetsvärde, 2019-06-30	6 173,1

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS 13. Per 30 juni 2019 har externa värderingar av samtliga koncernens fastigheter genomförts av Cushman & Wakefield. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav.

Kalkylerna har normalt utförts med en kalkylperiod om 10,5 år, perioden juli 2019 till december 2029. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2030 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Hyresvärde kr/kvm	1 562	1 502
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	95,2
Fastighetskostnader, kr/kvm	694	890
Driftöverskott, kr/kvm	766	528
Fastighetsvärde, kr/kvm	35 775	34 489
Antal byggnader	42	42
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169	169
Genomsnittlig värderingsyield	3,1	3,1

Finansiering

Not 9: Finansiering

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 30 juni 2019 till 2 787,8 Mkr (2 682,9) vilket motsvarar 82,80 (79,68) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital ökat med periodens resultat om 31,8 Mkr (149,2).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 3 209,9 Mkr (2 382,4). Under perioden har den disponibla likviditeten utökats med 150 mkr i form av tillkommande kreditlöften.

Den disponibla likviditeten, bestående av utnyttjat kreditlöfte och kassa, uppgick vid periodens utgång till 179,1 Mkr (29,9). Därutöver har det tecknats ett kreditlöfte om 475 Mkr i syfte att säkerställa refinansiering av befintliga kreditavtal fram till 30 september 2020. Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden uppgick till 2 574,9 Mkr (2 372,4) varav 2 090,7 Mkr (0,0) var långfristig skuld och 484,2 Mkr (2 372,4) var kortfristig. Räntebärande nettoskuld uppgick till 2 555,8 Mkr (2 352,5), vilket motsvarar en belåningsgrad om 41,4 procent (40,2).

Nyupplåning har under perioden skett med 100,0 Mkr (587,5 kr, varav 429 Mkr hänförligt till övertagande av krediter i samband med Käppala förvärvet), för att finansiera genomförda och pågående nybyggnadsprojekt och uppgraderingar. Amortering har under perioden skett med 4,6 Mkr (0,0).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden till 2,7 år (1,5).

Ränte- och kreditbindning 30 juni 2019

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	875	2,06	34	969	484	19	0	-
1–2 år	258	2,50	10	767	617	24	186	-
2–3 år	503	1,59	20	524	524	20	154	-
3–4 år	0	0,00	0	475	475	18	0	-
4–5 år	171	1,21	7	475	475	18	171	-
→ 5 år	768	1,82	30	0	0	0	768	-
Summa	2 575	1,88	100	3 210	2 575	100	1 279	1,82

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallstrukturen 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) erlaggs. Inga av bolagets låneavtal innehåller villkor om att den rörliga basräntan (Stibor) ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna. Sådana villkor skulle medföra stigande räntekostnader för bolaget vid negativa basräntor och kraftigt begränsa effektiviteten i räntesäkring, varför endast låneavtal har ingåtts utan sådana villkor.

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

John Mattson har ingått avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 279,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 49,7 procent (53,9) av räntebärande skulder. Bolaget har även avtalat om ränteswappar om ytterligare 400,0 Mkr med startdatum år 2020, vilka startas i samband med att ett derivatavtal om 586 Mkr löper ut. Ränteswapparna förfaller mellan år 2020 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till -98,2

Mkr (-80,6). Reserven om 98,2 Mkr 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 dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindingstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 3,0 år (4,0).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,88 procent (1,94).

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12 mån jul18-jun19	2018 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	23,4	51,1	47,2	134,5	146,1	233,4
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	-29,9	-54,0	-51,4	-132,6	-127,7	-208,9
Värdeförändring på räntederivat	15,5	6,1	24,7	6,3	17,6	-0,8
Avskrivningar och utrangeringar	0,3	0,4	0,6	0,8	1,4	1,6
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	-1,9	0,0	-1,9	1,8	-0,1
Betald skatt	-0,2	0,0	-0,5	0,0	-0,5	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9,1	1,7	20,6	7,1	38,7	25,2
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	3,7	-2,3	14,1	3,3	-4,0	-14,8
Förändring av rörelseskulder	-5,4	12,8	-31,1	14,8	-34,4	11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7,4	12,2	3,6	25,2	0,3	21,9
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-0,1	-0,1	-0,5	-0,1	-0,5	-0,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹⁾	-	-3,0	-	-3,0	-2,6	-5,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-44,1	-69,4	-82,2	-170,3	-199,4	-287,5
Investeringar/avyttringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	0,0	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44,2	-72,5	-82,8	-173,4	-202,6	-293,2
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	37,7	76,0	100,0	158,5	206,0	264,5
Amorteringar	-2,3	-	-4,6	-	-4,6	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35,4	76,0	95,5	158,5	201,5	264,5
<i>Periodens kassaflöde</i>	-1,4	15,6	16,3	10,3	-0,8	-6,8
Likvida medel vid periodens början	20,5	4,3	2,8	9,6	19,9	9,6
Likvida medel vid periodens slut	19,1	19,9	19,1	19,9	19,1	2,8
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys						
¹⁾ Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag:						
Förvaltningsfastigheter	-	801,9	-	801,9	804,5	804,5
Rörelsefordringar	-	0,5	-	0,5	0,5	0,5
Likvida medel	-	2,1	-	2,1	2,1	2,1
Övertagna lån	-	-429,0	-	-429,0	-430,0	-430,0
Rörelseskulder	-	-6,4	-	-6,4	-5,4	-5,4
Övertagna nettotillgångar	-	369,1	-	369,1	371,7	371,7
Kvittningsemission	-	-364,0	-	-364,0	-364,0	-364,0
Utbetald köpeskilling	-	5,1	-	5,1	7,7	7,7
Avgår: Likvida medel i förvärvat bolag	-	-2,1	-	-2,1	-2,1	-2,1
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	-	3,0	-	3,0	5,6	5,6

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB med organisationsnummer 556802-2858 består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans. Kostnader för börsnotering har belastat moderbolaget.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Intäkter	3,8	2,5	64,3
Centrala administrationskostnader	-22,2	-13,3	-41,2
Rörelseresultat	-18,4	-10,8	23,1
Räntenetto	-1,9	-1,4	-2,9
Resultat efter finansiella poster	-20,4	-12,2	20,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-28,8
Resultat före skatt	-20,4	-12,2	-8,6
Skatt	2,0	-0,2	-2,4
Periodens resultat	-18,4	-12,3	-11,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 668,6	1 664,0	1 668,6
Uppskjuten skattefordran	2,0	2,3	0,0
Fordringar på koncernföretag	92,8	72,3	97,1
Övriga kortfristiga fordringar	0,9	2,1	0,1
Likvida medel	5,0	17,5	2,5
Summa tillgångar	1 769,4	1 758,2	1 768,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 236,0	1 253,0	1 254,3
Skulder till koncernföretag	529,1	497,4	492,9
Övriga kortfristiga skulder	4,4	7,8	21,1
Summa eget kapital och skulder	1 769,4	1 758,2	1 768,3

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer 85 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga John Mattsons fastigheter är belägna på Lidingö och ligger i attraktiva områden med hög efterfrågan.

De största driftkostnaderna för John Mattson är de så kallade mediakostnaderna där el, värme och vatten ingår. El- och värmekostnaden varierar något år från år beroende på kommunala taxor, priser och förbrukning.

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

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-16,9
Ekonomisk uthyringsgrad	1 procentenhet	+/-2,6
Fastighetskostnader	5 procent	+/-4,9
Underliggande marknadsränta	1 procent	+/-8,8

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför

allt resultat, men även finansiell ställning, kan bli mer volatila. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas värde beror av deras driftnetto och avkastningskrav. Ett högre driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-1 235	-617	0	617	1 235
Belåningsgrad, %	51,8	46,0	41,4	37,6	34,5

Finansiell risk

Tillgång till finansiering är en av bolagets största risker att hantera. Risken begränsas av en låg belåningsgrad samt en hög disponibel likviditet. Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat kreditlöfte och kassa, uppgick vid periodens utgång till 179,1 Mkr (29,9). Med syfte att säkerställa refinansiering av befintliga kreditavtal fram till 30 september 2020 har härutöver även avtal tecknats om refinansiering om 475 mkr. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgick till 2,7 år (1,5) vid periodens utgång. För att begränsa bolaget exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker.

Nyckeltal

	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Rullande 12 mån jul18-jun19	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	54,3	45,2	55,1	44,1	52,5	47,3
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,3	95,2	96,3	95,2	96,3	96,5
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	264,1	253,9	264,1	253,9	264,1	257,4
Hysesvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 446	1 394	1 446	1 394	1 446	1 411
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169,1	169,0	169,1	169,0	169,1	169,1
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	44,1	72,4	82,2	172,1	197,6	287,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 173,1	5 845,2	6 173,1	5 845,2	6 173,1	6 039,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 775	34 489	35 775	34 489	35 775	35 339
Totalt antal lägenheter, st	2 177	2 171	2 177	2 171	2 177	2 177
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	28	154	41	243	173	375
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 366	1 300	1 366	1 300	1 366	1 366
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	396	459	396	459	396	396
Finansiella nyckeltal						
Hysesintäkter, Mkr	62,9	48,5	124,9	96,4	246,9	218,3
Driftsöverskott, Mkr	34,1	22,0	68,8	42,5	129,5	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	9,0	3,1	20,5	8,2	36,0	23,7
Periodens resultat efter skatt	15,5	85,9	31,8	149,2	104,9	222,3
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,4	40,2	41,4	40,2	41,4	41,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,7	1,3	1,8	1,4	1,8	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,0	4,0	3,0	4,0	3,0	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,7	1,5	2,7	1,5	2,7	3,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	3 580,7	3 417,5	3 580,7	3 417,5	3 580,7	3 509,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), Mkr	3 311,9	3 176,6	3 311,9	3 176,6	3 311,9	3 267,4
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,27	0,10	0,61	0,27	1,07	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	155,4	-58,6	123,2	-48,7	28,7	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	57,5	-0,6	115,5	-21,2	118,3	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	0,46	2,86	0,94	4,97	3,12	6,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie ¹⁾	106,35	101,50	106,35	101,50	106,35	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	4,8	10,3	4,8	10,3	4,8	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie ¹⁾	98,36	94,35	98,36	94,35	98,36	97,04
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	82,80	79,68	82,80	79,68	82,80	81,85

¹⁾ Jämförelsetal per aktie är omräknade utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 som genomfördes under 2018.

²⁾ Förvaltningsresultatet har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till genomförd börsnotering. Förvaltningsresultatet för perioden har justerats med 9,9 Mkr (4,4) och för kvartalet med 4,3 Mkr (4,4). Helåret 2018 har på motsvarande sätt justerats med 19,6 Mkr. För rullande tolv månader har förvaltningsresultatet justerats med 25,1 Mkr.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 24–25.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2.

Koncernen förtidstillämpade redan under 2018 redovisningsstandarderna IFRS 16 – Leasing som annars trädde i kraft den 1 januari 2019 för bolag med räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Som en följd av denna förtidstillämpning finns inga nya eller ändrade standarder som trädde i kraft den 1 januari 2019 som bedömts ha påverkan på John Mattsons finansiella rapporter 2019. För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2018 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Lidingö den 22 augusti 2019

Anders Nylander
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Anna Sander
Styrelseledamot

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 uppgick till 3,8 Mdkr.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie i samband med noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 28 juni 2019 var 114 kronor. Lägsta stängningskurs noterades den 5 juni och uppgick till 102 kronor. Högsta stängningskurs noterades 28 juni och uppgick till 114 kronor.

Under kvartalet har 4 270 751 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 446,0 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 209 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 74,6 procent. John Mattson har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 106,35 kronor per aktie (101,50). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 4,8 procent jämfört 30 juni 2018. Aktuell substansvärde (EPRA NNNAV) uppgick till 3 311,9 Mkr (3 176,6) eller 98,36 kronor per aktie (94,35) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Ägarförteckning per 30 juni 2019

I tabellen nedan presenteras de ägare som äger 3 procent eller mer av aktierna i John Mattson samt övriga ägare.

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	12 277 055	36,46
Familjen Ljungberg med bolag	4 336 698	12,88
Länsförsäkringar Fonder	3 157 368	9,38
Första AP-fonden	2 777 777	8,25
Carnegie Fonder	2 000 000	5,94
Prior & Nilsson Fonder	1 408 891	4,18
Fidelity Investments (FMR)	1 119 631	3,33
Övriga ägare	6 592 612	19,58
Summa	33 670 032	100,00
Varav utländskt ägande	2 564 595	7,51

Källa: Euroclear/Modular Finance

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.

Substansvärde

	30 juni 2019		30 juni 2018		31 december 2018	
	Mkr	kr/aktie ¹⁾	Mkr	kr/aktie ¹⁾	Mkr	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital enligt balansräkningen	2 787,8	82,80	2 682,9	79,68	2 756,0	81,85
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	98,2	2,92	80,6	2,40	73,5	2,18
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	694,7	20,63	654,0	19,42	679,8	20,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	3 580,7	106,35	3 417,5	101,5	3 509,3	104,23
Avdrag:						
Derivat enligt balansräkningen	-98,2	-2,92	-80,6	-2,40	-73,5	-2,18
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-170,6	-5,07	-160,2	-4,76	-168,3	-5,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	3 311,9	98,36	3 176,6	94,35	3 267,4	97,04

¹⁾Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 beslutad under 2018.

Aktierelaterade nyckeltal

	jan-juni 2019	jan-juni 2018	jan-dec 2018
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,61	0,27	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	123,2	-48,7	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	115,5	-21,2	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	0,94	4,97	6,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie ¹⁾	106,35	101,50	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	4,8	10,3	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie ¹⁾	98,36	94,35	97,04
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	82,80	79,68	81,85
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie, %	107,2	-	-

¹⁾Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 beslutad under 2018.

²⁾Förvaltningsresultatet för perioden har justerats med 9,9 Mkr (4,4) och för helåret 2018 har på motsvarande sätt justerats med 19,6 Mkr.

Aktiekapitalets utveckling

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

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB tillämpar European Securities and Markets Authority's (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 (EPRA NNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) 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 (EPRA NNAV), Mkr	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) 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 med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital, dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till brutohyra 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 brutohyra 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.	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.
Kontraktvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder 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.	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

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) vid periodens utgång, Mkr	3 311,9	3 176,6	3 311,9	3 176,6	3 311,9	3 267,4
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	98,36	94,35	98,36	94,35	98,36	97,04
Belåningsgrad vid periodens utgång, %		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	2 574,8	2 372,4	2 574,8	2 372,4	2 574,8	2 479,4
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	19,1	19,9	19,1	19,9	19,1	2,8
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 173,1	5 845,2	6 173,1	5 845,2	6 173,1	6 039,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,4	40,2	41,4	40,2	41,4	41,0
Eget kapital, kr/aktie		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 787,8	2 682,9	2 787,8	2 682,9	2 787,8	2 756,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Eget kapital, kr/aktie	82,80	79,68	82,80	79,68	82,80	81,85
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	254,4	241,7	254,4	241,7	254,4	248,5
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	9,6	12,2	9,6	12,2	9,6	8,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	96,3	95,2	96,3	95,2	96,3	96,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 173,1	5 845,2	6 173,1	5 845,2	6 173,1	6 039,5
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, Mkr	125,0	16,0	125,0	16,0	125,0	65,3
C	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	169,1	169,0	169,1	169,0	169,1	169,1
(A-B)/C	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 775	34 489	35 775	34 489	35 775	35 339
Förvaltningsresultat, kr/aktie		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	9,0	3,1	20,5	8,2	36,0	23,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	30 040	33 670	30 020	33 670	31 860
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,27	0,10	0,61	0,27	1,07	0,74
Förvaltningsresultat, Mkr		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Periodens resultat	15,5	85,9	31,8	149,2	104,9	222,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	8,0	-34,8	15,4	-14,7	41,3	11,1
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	14,5	48,0	26,7	126,3	110,2	209,7
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	9,0	3,1	20,5	8,2	36,0	23,7
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	62,9	48,5	124,9	96,4	246,9	218,3
B	Periodens bruttohyra, Mkr	65,3	49,6	130,2	98,3	256,3	224,4
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	97,8	95,9	98,0	96,3	97,3

		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %							
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	53,3	40,1	105,6	79,7	209,0	183,0
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	54,9	40,9	109,1	81,0	214,9	186,7
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	97,0	98,2	96,8	98,5	97,2	98,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	48,5	46,1	48,5	46,1	48,5	46,6
B	Räntebärande skuld vid periodens utgång, mkr	2 574,8	2 372,4	2 574,8	2 372,4	2 574,8	2 479,4
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr							
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	254,4	241,7	254,4	241,7	254,4	248,5
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	9,6	12,2	9,6	12,2	9,6	8,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	264,1	253,9	264,1	253,9	264,1	257,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	217,7	204,4	217,7	204,4	217,7	213,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	4,9	9,7	4,9	9,7	4,9	3,7
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm	154,0	153,6	154,0	153,6	154,0	154,0
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 446	1 394	1 446	1 394	1 446	1 411
Justerat förvaltningsresultat kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	9,0	3,1	20,5	8,2	36,0	23,7
B	Engångskostnader avseende börsnotering, Mkr	4,3	4,4	9,9	4,4	25,1	19,6
C	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	30 040	33 670	30 020	33 670	31 860
(A+B)/C	Justerat förvaltningsresultat kr/aktie under perioden	0,39	0,25	0,90	0,42	1,82	1,36
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,39	0,25	0,90	0,42	1,82	1,36
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,25	0,25	0,42	0,53	0,83	0,94
A/B-1	Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	57,5	-0,6	115,5	-21,2	118,3	44,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, Mkr	3 580,7	3 417,5	3 580,7	3 417,5	3 580,7	3 509,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	106,35	101,50	106,35	101,50	106,35	104,23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), Mkr							
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 787,8	2 682,9	2 787,8	2 682,9	2 787,8	2 756,0
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	98,2	80,6	98,2	80,6	98,2	73,5
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	694,7	654,0	694,7	654,0	694,7	679,8
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	3 580,7	3 417,5	3 580,7	3 417,5	3 580,7	3 509,3
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-98,2	-80,6	-98,2	-80,6	-98,2	-73,5

E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-170,6	-160,2	-170,6	-160,2	-170,6	-168,3
D-B-E	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr	3 311,9	3 176,7	3 311,9	3 176,6	3 311,9	3 267,4
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Räntebärande skulder vid utgången av perioden, Mkr	2 574,8	2 372,4	2 574,8	2 372,4	2 574,8	2 479,4
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	19,1	19,9	19,1	19,9	19,1	2,8
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	2 555,7	2 352,5	2 555,7	2 352,5	2 555,7	2 476,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	9,0	3,1	20,5	8,2	36,0	23,7
B	Finansiella kostnader under perioden, Mkr	12,4	9,4	24,3	19,8	44,1	42,1
(A-B)/-B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,7	1,3	1,8	1,4	1,8	1,6
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,27	0,10	0,61	0,27	1,07	0,74
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,10	0,25	0,27	0,53	0,83	0,94
A/B-1	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	155,4	-58,6	123,2	-48,7	28,7	-21,0
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	106,35	101,50	106,35	101,50	106,35	104,23
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	101,50	92,03	101,50	92,03	101,50	97,09
A/B-1	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	4,8	10,3	4,8	10,3	4,8	7,3
Överskottsgrad under perioden, %		apr-jun 2019	apr-jun 2018	jan-jun 2019	jan-jun 2018	Rullande 12 jul 18-jun 19	2018
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	34,1	22,0	68,8	42,5	129,5	103,2
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	62,9	48,5	124,9	96,4	246,9	218,3
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	54,3	45,2	55,1	44,1	52,5	47,3

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2019	7 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	19 februari 2020
Årsstämma 2020	21 april 2020

Information

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

www.johnmattson.se

Ytterligare information kan erhållas av

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

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