



Delårsrapport Q2 2020

Januari – juni 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 138,8 Mkr (124,9), en ökning med 11 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 43,6 Mkr (20,5), motsvarande 1,30 kr per aktie (0,61).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 44,4 Mkr (20,6 Mkr), vilket är i nivå med förvaltningsresultatet.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 52,4 Mkr (51,4), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till -16,9 Mkr (-24,7).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 59,3 Mkr (31,8), motsvarande 1,76 kr per aktie (0,94).
- Fastighetsvärdet uppgick till 7 277 Mkr (6 173).
- Investeringarna uppgick till 859,4 Mkr (82,2), varav 767,5 Mkr (0,0) avsåg förvärv av fastigheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun.

April – juni 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 73,5 Mkr (62,9), en ökning med 17 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 25,2 Mkr (9,0), motsvarande 0,75 kr per aktie (0,27).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 25,7 Mkr (9,0 Mkr), vilket är i nivå med förvaltningsresultatet.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 46,5 Mkr (29,9), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till -4,6 Mkr (-15,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 51,6 Mkr (15,5), motsvarande 1,53 kr per aktie (0,46).
- Investeringarna uppgick till 806,3 Mkr (44,1), varav 767,5 Mkr (0,0) avsåg förvärv av fastigheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun.

Mål och strategier

John Mattson är en privat bostadsfastighetsägare med 2 800 hyreslägenheter på Lidingö och i Sollentuna. Sedan i juli 2020 äger bolaget tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad. 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

Vi förvaltar genom närhet och helhet. Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, d.v.s både beståndet och utvecklingen av livet mellan husen. Vi underhåller våra fastigheter utifrån ett långsiktigt livscykelperspektiv. Genom effektiv drift och skötsel optimerar vi resursanvändningen och säkerställer låga kostnader.

Förädling

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

Förtätning

Vi förtätar på egen mark eller 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 låg finansiell risk. I praktiken innebär det att belåningsgraden netto långsiktigt ej ska överstiga 50 procent och räntetäckningsgraden långsiktigt ej ska understiga 1,5.

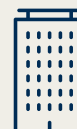
**Måluppfyllnad
12 månader rullande**



**7 % tillväxt
substansvärde**



**113 % tillväxt
förvaltningsresultat**



**7,3 Mdkr
fastighetsvärde
30 juni 2020**

Väsentliga händelser andra kvartalet 2020

- John Mattson tillträdde fastigheter med 541 lägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun.
- Bolaget har ingått avtal om förvärv av tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.
- Under första halvåret 2020 har 114 lägenheter basuppgraderats och 55 lägenheter totaluppgraderats.
- Den långsiktiga effekten på hyresbostäder till följd av Covid-19 är ännu för tidig att förutspå. Bolagets kassaflöde är fortsatt stabilt med ett hyresvärde som till drygt 90 procent är hänförligt till bostadsfastigheter.

Nyckeltal	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån jul 19-jun 20	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	73,5	62,9	138,8	124,9	266,8	253,0
Driftöverskott, Mkr	49,9	34,1	91,3	68,8	175,3	152,8
Förvaltningsresultat, Mkr	25,2	9,0	43,6	20,5	88,1	64,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,75	0,27	1,30	0,61	2,62	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	181,6	155,4	112,8	123,2	144,4	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	90,2	57,5	43,4	115,5	44,1	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	1,53	0,46	1,76	0,94	6,13	5,31
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	7 277,0	6 173,1	7 277,0	6 173,1	7 277,0	6 365,2
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	93,9	96,3	93,9	96,3	93,9	94,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,9	41,4	46,9	41,4	46,9	40,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	1,7	2,6	1,8	2,7	2,3
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	113,97	106,35	113,97	106,35	113,97	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,2	4,8	7,2	4,8	7,2	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	104,47	98,36	104,47	98,36	104,47	103,36

¹⁾ Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019.

²⁾ Förvaltningsresultat för 2019 har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen 2019. Förvaltningsresultatet har för andra kvartalet 2019 justerats med 4,3 Mkr och för helåret 2019 med 9,9 Mkr.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 23-24.

Tillväxt utanför Lidingö

I början av maj tillträdde John Mattson de nyförvärvade fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. I maj tecknade bolaget även avtal om att förvärva tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad med tillträde i juli. John Mattson har därmed, i enlighet med beslutad tillväxtstrategi, etablerat sig i ytterligare två Stockholmskommuner utöver Lidingö.

I början av maj tillträdde John Mattson de av Sollentuna kommun förvärvade fastigheterna i Rotebro och Rotsunda. Bolagets förvaltningsorganisation har nu etablerat sig i områdena och börjat lära känna hyresgäster och fastigheter. En kundundersökning har genomförts som visar en positiv inställning till John Mattson som ny ägare och hyresvärd. I svaren framkommer även önskemål om förbättringar vilket ger bra underlag för att vidta åtgärder för en trygg och trivsam utemiljö och för att uppgadera lägenheternas standard. Planer för att uppgadera lägenheterna arbetas nu fram parallellt med att konkreta åtgärder genomförs för att öka hyresgästernas trivsel och trygghet.

Förädling och förtätning på Lidingö

Bas- och totaluppgaderingarna av 1950- och 60-talslägenheterna på Lidingö fortlöper i planerad omfattning. I Käppala pågår bas- och totaluppgaderingar av lägenheterna. Några av husen byggs på med vindslägenheter och lokaler görs om till bostäder. Covid-19 har medfört vissa förändringar av vårt arbetssätt vid lägenhetsuppgaderingar vilket innebär att hyresgästerna evakueras i större utsträckning än tidigare på grund av smittorisen. Istället för att bo kvar i sin lägenhet under renoveringen erbjuds tillfälligt boende eller en permanent flytt till en redan totaluppgaderad lägenhet i Käppala eller Larsberg. Permanentflytt medför i sin tur att hyresgästens tidigare lägenhet frigörs för totaluppgadering.

I Larsberg fortsätter löpande totaluppgaderingar av basuppgaderade lägenheter som blir vakanta. Totaluppgadering erbjuds även boende i basuppgaderade lägenheter som önskar en högre standard. Under 2020 planerar vi att totaluppgadera sammanlagt drygt 130 lägenheter i Larsberg och Käppala.

Detaljplanarbetet för nya bostäder i förtätningsprojektet Ekporten i Larsberg har startat och arbete pågår tillsammans med Lidingö stad. Planerad byggstart 2022.



I och med förvärvet av tomträtter i Slakthusområdet är bolaget tillbaka i Stockholms stad och etablerat i tre kommuner.

Finansiella utveckling

För perioden januari-juni 2020 uppgick förvaltningsresultatet till 43,6 Mkr (20,5) och förvaltningsresultatet per aktie till 1,30 kr (0,61) motsvarande en årlig tillväxt om 113 procent. Tillväxten förklaras dels av ett förbättrat driftnetto genom nybyggnationer och förvärv, dels av att perioden inte belastats med börsnoteringskostnader.

Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick den 30 juni till 113,97 kr (106,35). De senaste tolv månaderna har substansvärdet ökat med drygt 7 procent.

Fastighetsvärdet var den 30 juni 2020 7,3 Mdkr. Målet är att koncernens fastighetsvärde vid utgången av 2023 ska uppgå till minst 10 Mdkr.

Hållbarhet

Bolagets hållbarhetsarbete har det senaste året vidareutvecklats och förtydligats. Vi fokuserar på att gå över till fossilfria lösningar och ytterligare sänka energiförbrukningen, hantera material och avfall på ett ansvarfullt sätt samt upprätthålla och där så behövs förbättra trygghet och trivsel i våra områden. Som en följd av Covid-19 ställs våra årliga evenemang, t.ex. utomhusbio och loppmarknad in i år, men planering pågår för att arrangera kommande års event och för att skapa nya mötesplatser i våra områden.

Framtidsutsikter

I och med förvärvet av tomträtter i Slakthusområdet är bolaget tillbaka i Stockholms stad och etablerat i tre kommuner i Stockholmsregionen. Utvecklingsprojektet passar väl in i bolagets tillväxtstrategi och Slakthusområdet är ett spännande område med stor potential. Vi ser fram emot att utveckla fastigheterna i enlighet med våra strategier och att samarbeta med Stockholms stad och andra fastighetsägare i området. Möjlig byggstart på tomträtterna planeras till 2023 efter att detaljplan antagits.

Basuppgaderingarna av 400 lägenheter i Käppala beräknas vara klara under hösten 2021. Därefter planeras start för lägenhetsuppgaderingar i Sollentuna då hyresgästernas godkännandeprocess bör vara i mål. Arbetet med förtätningsprojektet Ekporten i Larsberg fortlöper. Utöver redan pågående och beslutade projekt pågår fortsatt arbete för att förverkliga de identifierade utvecklingsprojekten i bolagets fastighetsportfölj.

För att nå och helst överträffa bolagets tillväxtmål har vi fortsatt fokus på ytterligare förvärv i Stockholmsregionen i lägen med bra utvecklingsmöjligheter och goda kommunikationer.



Siv Malmgren, vd

John Mattsons fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet omfattar 2 794 hyreslägenheter med en uthyrbar area på 208 tkvm fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler. Beståndet är koncentrerat till Lidingö i Stockholm och har under året utökats med 541 lägenheter i Sollentuna kommun samt tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholm.

John Mattsons fastighetsbestånd

Byggmästare John Mattson byggde bostadsområdet Larsberg på Lidingö under slutet av 1960-talet. Bolaget äger merparten av marken i Larsberg och har under senare år förtätat med flera bostadshus i området; senast U25 med 74 ungdomslägenheter och Parkhusen med 80 bostäder. Larsberg utgör 60 procent av bolagets totala antal lägenheter. Fastigheterna i det närliggande Baggeby har totaluppgaderats och omfattar totalt 83 lägenheter. Bolaget äger och förvaltar även en fastighet med 146 lägenheter i grannområdet Dalén.

2018 förvärvades 481 lägenheter i Käppala på Lidingö, ett bestånd som nu genomgår omfattande uppgraderingar. Sedan maj 2020 äger och förvaltar John Mattson även 541 lägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. I juli, efter periodens utgång, tillträdde tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.

Förädling

Byggnaderna i Larsberg, Baggeby och Käppala 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 genom Larsbergsmodellen i två steg. Det första steget är en basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas. Det efterföljande steget, totaluppgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Då åtgärdas resterande delar av lägenheten, ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar.

I samband med uppgraderingar konverteras också outnyttjade utrymmen till bostäder där så är möjligt. I Larsberg, där hela sextiotalsbeståndet redan genomgått en basuppgradering, sker totaluppgradering av ledigblivna lägenheter eller på hyresgästens beställning. Målsättningen är att totaluppgadera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet. Under perioden januari till juni har 55 lägenheter (41) totaluppgaderats och vid periodens utgång pågick totaluppgradering av 25 lägenheter (0).

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2020											Januari–juni 2020 ¹⁾			
	Byggnader/ Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area	Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad %	Om- flyttnings- hastighet ²⁾	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drift- över- skott
	Antal	Antal	Mkr	kr/kvm	tkvm	Bas	Total/ Nybyggt	Mkr	kr/ kvm	%	%	Mkr	Mkr	Mkr
Bostäder														
Larsberg/Baggeby/ Dalén, Lidingö	26	1 770	5 158,7	39 108	131,9	831	939	214,2	1 624	98,9	7,7	106,1	32,4	73,7
Käppala, Lidingö	12	483	949,0	31 602	30,0	76	124	41,9	1 395	71,0	7,5	14,7	10,0	4,7
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	29	541	800,3	21 614	37,0	-	-	41,0	1 109	95,7	8,9	20,7	11,3	9,4
Summa bostads- fastigheter³⁾	67	2 794	6 908,0	34 719	199,0	907	1 063	297,2	1 494	94,5	-	141,6	53,8	87,8
Kommersiellt och övrigt														
Larsberg	3	-	306,8	38 548	8,0	-	-	22,1	2 771	92,3	-	10,6	2,0	8,6
Summa förvaltnings- fastigheter	70	2 794	7 214,8	34 867	206,9	907	1 063	319,2	1 543	94,4	-	152,2	55,8	96,4
Utv.projekt identi- fierade byggrätter oobebyggd mark	1	-	62,2	40 627	1,5	-	-	3,4	2 208	48,7	-	0,9	0,3	0,7
Totalt	71	2 794	7 277,0		208,5	907	1 063	322,6	1 548	93,9	-	153,1	56,1	97,1

¹⁾ Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de hade ägts under hela perioden. Avvikelser mellan ovan redovisade driftöverskott om 97,1 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 91,3 Mkr förklaras av att driftöverskottet för under perioden förvärvade och färdigställda projekt har räknats upp med 5,7 Mkr som om de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

²⁾ Under senaste tolv månaderna.

³⁾ Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrningsbara arean även kan innehålla lokaler och garage.

Genom förvärvet av 481 lägenheter i Käppala år 2018 utökades andelen ännu ej renoverade lägenheter i bolagets bestånd. Basuppgradering av närmare 400 lägenheter i Käppala beräknas slutföras hösten 2021. Under perioden januari till juni har 114 lägenheter (0) basuppgraderats.

I samband med basuppgraderingar konverteras även outnyttjade lokaler och tvättstugor till 11 lägenheter och på vindarna till två byggnader tillskapas 25 lägenheter. Lägenhetsbeståndet utökas därmed med 36 lägenheter. Under perioden har 1 konvertering (0) färdigställts. Covid-19 påverkar inte projektets genomförandetakt i större omfattning, utan tidsplanen är intakt jämfört tidigare rapportering.

Andelen ej renoverade lägenheter utökades ytterligare i maj 2020 då bolaget tillträdde de nyförvävade fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Planering för uppgradering pågår.

Förvärv

John Mattson strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter och att delta i markanvisningsprojekt i Stockholmsregionen. Syftet är att addera fastigheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva.

I maj 2020 ingicks avtal om förvärv av tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad. Förvärvet görs tillsammans med samarbetsparten LaTERRE och tillträde skedde i juli 2020. Förvärvet omfattar totalt cirka 7 tkvm uthyrbar area och bedöms generera ett årligt hyresvärde om cirka 5 Mkr vid full uthyrningsgrad. På tomträtterna planerar John Mattson och LaTERRE att tillsammans driva detaljplan med avsikt att utveckla nya bostäder och arbetsplatser. Den nya detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 2022.

Förvärvet av tomträtterna i Slakthusområdet ingår inte i denna delårsrapport då tillträde skedde efter periodens utgång.

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Den 30 juni 2020 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 794 (2 177). Av dessa var 824 (396) orenoverade, 907 (872) basuppgraderade, 573 (494) totaluppgraderade och 490 (415) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 juni 2020 uppgick till 93,9 procent (96,3) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 95,8 procent (97,8). Per 30 juni 2020 var 157 lägenheter vakanta, samtliga var hänförliga till Käppala där uppgraderingsprojekt pågår. Dessa vakanta lägenheter möjliggör en direkt uppgradering från orenoverade till totaluppgraderade.

Objekt	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Orenoverade lägenheter	824	51,6	59,0
Basuppgraderade lägenheter	907	70,8	92,0
Totaluppgraderade lägenheter	573	40,9	65,5
Nybyggda lägenheter	490	27,1	60,7
Garage och p-platser	-	-	15,0
Lokaler och förråd	-	17,9	30,4
Summa	2 794	208,5	322,6
Vakanser och rabatter	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakansvärde, Mkr
Vakanta lägenheter	157	8,8	10,3
Vakanta garage och p-platser	-	-	4,4
Vakanta lokaler och förråd	-	3,4	1,8
Rabatter	-	-	3,3
Summa	157	12,2	19,7
	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr
Summa	2 637	196,3	302,9

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 obebyggd mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma.

Pågående projekt

Förädlings- och förtätningsprojekt pågår i Käppala på Lidingö. Förädling sker genom att konvertera lokaler och tvättstugor till 11 lägenheter i markplan och förtätning genom tillskapande av 25 vindslägenheter.

Utvecklingsprojekt

Planprocess pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten. Löpande arbete och dialog sker med såväl politiker som tjänstemän på Lidingö stad.

I samråd med staden har projektet Ekporten under perioden utvecklats för att anpassas bättre till sin omgivning, vilket också har medfört en minskad byggrättsvolym. Byggstart är planerad under 2022. Ytterligare ett antal potentiella förtätningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala. Totalt bedöms bolagets utvecklingsportfölj omfatta cirka 1 000 lägenheter.

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

Pågående nyproduktion i förädlings- och förtätningsprojekt per 30 juni 2020

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh	Tillkommande uthyrbar area	Total inv inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Färdigställt
Herkules 1 / Käppala	Lokalkonvertering	11	490	18	7	1 ¹⁾	Q4 2020
Herkules 1 / Käppala	Vindspåbyggnad	25	830	34	8	2 ¹⁾	Q4 2020
Summa pågående projekt		36	1 320	52	15	3	

¹⁾ Under perioden har förhandlingsöverenskommelse träffats med Hyresgästföreningen.

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	150	8-9 000	-	2022	Planprocess pågår
Juno 2 & 3 / Käppala	Lokalkonvertering	9	300	-	2021	Detaljplan finns
Juno 2 & 3 / Käppala	Vindspåbyggnad	50	1 750	-	2021	Utredning pågår
Summa pågående utvecklingsprojekt		209	10-11 050	62,2		
Larsberg	Nybyggnation	500-600	30-35 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Käppala	Nybyggnation	150	10 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Summa identifierade byggrätter		650-750	40-45 000	-		
Total utvecklingsportfölj		859-959	50-56 050	62,2		

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

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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2020 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställts under de senaste 12 månaderna har uppräknats till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter. Fastigheterna i Stockholms stad som John Mattson i maj 2020 ingick avtal om att förvärva, med tillträde i juli 2020, är ej inkluderade i aktuell intjäningsförmåga. Förvärvet omfattar totalt cirka 7 tkvm uthyrbar area och bedöms vid full uthyrningsgrad generera en årlig hyresintäkt om ca 5 Mkr.

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 hänförlig till Käppala där uppgraderingsprojekt pågår. Fastighetskostnader utgår ifrån de senaste tolv månadernas fastighetskostnader.

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

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

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.

Belopp i Mkr	30 juni 2020
Hyresvärde	322,6
Vakanser och rabatter	-19,7
Hyresintäkter	302,9
Driftkostnader	-75,1
Underhållskostnader	-15,9
Fastighetsskatt	-5,3
Fastighetsadministration	-16,9
Driftöverskott	189,7
Central administration	-32,0
Finansnetto	-63,2
Förvaltningsresultat	94,4

Koncernens resultat i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån jul 19-jun 20	2019 jan-dec
Hysesintäkter	2	73,5	62,9	138,8	124,9	266,8	253,0
Driftkostnader	3	-15,6	-13,9	-31,2	-31,2	-57,5	-57,4
Underhåll	3	-3,0	-7,2	-5,7	-12,5	-12,6	-19,4
Fastighetsskatt	3	-1,2	-1,1	-2,2	-2,2	-4,5	-4,5
Fastighetsadministration	3	-3,9	-6,6	-8,3	-10,2	-16,9	-18,8
Driftöverskott		49,9	34,1	91,3	68,8	175,3	152,8
Centrala administrationskostnader	4	-9,2	-12,8	-19,9	-24,0	-33,9	-38,0
Finansnetto	5	-15,4	-12,4	-27,8	-24,3	-53,4	-49,8
Förvaltningsresultat	1	25,2	9,0	43,6	20,5	88,1	64,9
Värdeförändring fastigheter	6	46,5	29,9	52,4	51,4	166,7	165,6
Värdeförändring räntederivat	6	-4,6	-15,5	-16,9	-24,7	12,4	4,6
Resultat före skatt		67,1	23,4	79,2	47,2	267,2	235,2
Aktuell skatt	7	-	-0,2	-	-0,5	0,2	-0,4
Uppskjuten skatt	7	-15,5	-7,8	-19,8	-14,9	-61,0	-56,0
Periodens resultat		51,6	15,5	59,3	31,8	206,4	178,8
Periodens övriga totalresultat							
Periodens resultat		51,6	15,5	59,3	31,8	206,4	178,8
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		51,6	15,5	59,3	31,8	206,4	178,8
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
Periodens resultat per aktie		1,53	0,46	1,76	0,94	6,13	5,31

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

Perioden januari–juni 2020

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 till 43,6 Mkr (20,5) motsvarande 1,30 kr per aktie (0,61). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 113 procent. Tillväxten förklaras dels av ett förbättrat driftnetto genom nybyggnation och förvärv, dels av att perioden inte belastats med börsnoteringskostnader. Det nyförvärvade beståndet i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun står för 3,7 Mkr av driftnettoförbättringen. Förvaltningsresultatet är i nivå med kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.

Not 2: Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 138,8 Mkr (124,9), vilket motsvarar 1 458 kr/kvm (1 460). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 94,7 procent (95,9) inklusive rabatter om 1,1 Mkr (0,6).

Den totala intäktsökningen om 13,8 Mkr är främst hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka har ökat intäkterna med 10,2 Mkr (22,4) under perioden. Vidare förklaras ökningen av generella hyreshöjningar, vilket har påverkat intäkterna i perioden med 3,2 Mkr (0,5) jämfört motsvarande period föregående år. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2020 resulterade i hyreshöjningar om 1,9 procent och gäller från 1 januari 2020. För 2019 resulterade förhandlingen i ökning i intervallet 1,8-2,1 procent från 1 juli 2019. Intäkterna har även ökat 2,4 Mkr kopplat till dels genomförda bas- och totaluppgaderingar och dels hyreshöjningar för lokaler och p-platser. Resultateffekten av hyreshöjningarna minskar med en ökad vakans om 2,0 Mkr, som är hänförlig till pågående bostadsuppgaderingar i Käppala.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 118,7 Mkr (105,6), vilket motsvarar 1 379 kr/kvm (1 357). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 95,8 procent (96,8) inklusive lägenhetsvakanser om 4,6 Mkr (3,1) och lägenhetsrabatter om 0,5 Mkr (0,2). 4,2 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala. Vakansen är kopplad till uppgaderingar.

Intäkter	2020 jan–jun Mkr	30 jun 2020 kr/kvm	2019 jan–jun Mkr	30 jun 2019 kr/kvm
Larsberg/Baggeby/ Dalenum, Lidingö	117,7	1 640	108,2	1 534
Käppala, Lidingö	14,7	1 013	16,7	1 117
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	6,4	1 120	-	-
Totalt	138,8	1 458	124,9	1 460

Not 3: Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 47,4 Mkr (56,1) motsvarande 543 kr/kvm (694), vilket är en kostnadsminskning med 151 kr/kvm eller 22 procent och förklaras av ett minskat underhåll jämfört motsvarande period föregående år.

Driftkostnader uppgick till 31,2 Mkr (31,2), varav det nyförvärvade beståndet i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun utgjorde 1,8 Mkr (0,0). Driftkostnader kopplat till de under hösten 2019 färdigställda ungdomslägenheterna i U25 uppgick till 1,0 Mkr (0,0). Av bolagets totala driftkostnader utgör mediakostnader den största kostnadsposten, vilka motsvarar cirka 40 procent.

Underhållskostnaderna uppgick till 5,7 Mkr (12,5). Minskade kostnader är delvis en effekt av Covid-19, eftersom underhållsåtgärder tillfälligt har begränsats. Kostnaderna under perioden är därför förhållandevis låga. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 8,3 Mkr (10,2).

Fastighets- kostnader	2020 jan–jun Mkr	30 jun 2020 kr/kvm	2019 jan–jun Mkr	30 jun 2019 kr/kvm
Larsberg/Baggeby/ Dalenum, Lidingö	34,8	481	44,2	639
Käppala, Lidingö	10,0	588	11,9	947
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	2,7	747	-	-
Totalt	47,4	543	56,1	694

Fastighets- kostnader/kvm	Larsberg/ Baggeby/ Dalenum, Lidingö	Käppala, Lidingö	Rotebro/ Rotsunda, Sollentuna	Totalt
Driftkostnader	308	420	514	360
Underhåll	76	52	97	76
Fastighetsskatt	25	29	24	25
Fastighets- administration	72	88	112	81
Totalt	481	588	747	543

Not 4: Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner och uppgick till 19,9 Mkr (24,0). I perioden finns kostnader hänförliga till förändringar i ledningsgruppen.

Not 5: Finansnetto

Finansnettot uppgick till 27,8 Mkr (24,3). Ökat finansnetto är framförallt hänförligt till finansiering av Sollentunaförvärvet. Aktiverade finansiella kostnader för projekt uppgick till 2,5 Mkr (0,9). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,85 procent (1,88) inklusive effekter av räntederivat. Under första halvåret uppgick räntetäckningsgraden till 2,6 ggr (1,8).

Not 6: Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 52,4 Mkr (51,4). Värdeförändringarna är framförallt hänförliga till de förvärvade fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun samt till förbättrat driftöverskott kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Orealiserade värdeförändringar	2020 jan-jun, Mkr	2019 jan-jun, Mkr
Driftnettoförändring	0,9	33,1
Pågående projekt/byggrätter	18,8	18,2
Avkastningskrav	-	-
Förvärvade fastigheter	32,8	-
Totalt	52,4	51,4

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgår till -16,9 Mkr (-24,7) till följd av främst lägre långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har ökat under perioden.

Not 7: Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till 0,0 Mkr (-0,5). Uppskjuten skatt uppgick till -19,8 Mkr (-14,9) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -7,3 Mkr (-5,5). Värdeförändringar på fastigheter har under perioden påverkats av de förvärvade fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun med ett belopp om 32,8 Mkr (0,0). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 18,7 Mkr, vars skattevärde ej aktiverats.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 466,1 Mkr (454,4 per 31 december 2019), 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 5 488,1 Mkr (4 679,8 per 31 december 2019). 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	43,6	-
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-20,1	20,1
Ny- och ombyggnationer	-52,3	52,3
Övriga skattemässiga justeringar	16,8	-
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-12,0	72,4
Värdeförändringar fastigheter	-	52,4
Värdeförändringar derivat	-	-16,9
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-12,0	108,0
Underskottsavdrag, ingående balans	-454,4	454,4
Underskottsavdrag, utgående balans	466,1	-466,1
Skattepliktigt resultat	-0,3	96,2
Periodens skatt	0,0	-19,8

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-5 488,1	-1 130,6	-329,3
Derivat	85,8	17,7	16,3
Underskottsavdrag	466,1	96,0	79,2
Obeskattade reserver	-8,4	-1,7	-0,5
Summa	-4 944,6	-1 018,6	-234,3
Fastigheter, tillgångsförvärv	1 268,1	261,2	-
Totalt	-3 676,6	-757,5	-234,3
Enligt balansräkning	-	-757,5	-

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 757,5 Mkr (694,7). Den verkliga skatteskulden beräknades dock uppgå till 234,3 Mkr (170,6).

Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta fastighetsöverlåtelser.

Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,5 procent. För underskottsavdrag och derivat har den bedömda verkliga skatteskulden beräknats på en diskonteringsränta om 3 procent där underskottsavdragen bedöms komma att realiseras under en tioårsperiod och derivaten realiserats 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 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	7 277,0	6 173,1	6 365,2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	38,6	-	-
Övriga anläggningstillgångar		10,8	6,5	7,0
Summa anläggningstillgångar		7 326,4	6 179,6	6 372,2
Kortfristiga fordringar		37,7	14,6	16,9
Likvida medel		8,4	19,1	9,8
Summa omsättningstillgångar		46,1	33,7	26,7
Summa tillgångar		7 372,6	6 213,3	6 398,9
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	10	2 994,2	2 787,8	2 934,8
Avsättningar		0,5	0,6	0,5
Leasingskuld tomträtt	9	38,6	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	10	2 334,1	2 090,7	2 046,2
Uppskjutna skatteskulder	7	757,5	694,7	735,9
Räntederivat	10	85,8	98,2	68,9
Summa långfristiga skulder		3 216,4	2 884,2	2 851,5
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 088,1	484,2	555,4
Övriga kortfristiga skulder		73,8	57,1	57,1
Summa kortfristiga skulder		1 161,9	541,3	612,5
Summa skulder		4 378,4	3 425,5	3 464,0
Summa eget kapital och skulder		7 372,6	6 213,3	6 398,9

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 2019-01-01	33 670	11,2	362,8	2 382,0	2 756,0
Periodens resultat				31,8	31,8
Eget kapital, per 2019-06-30	33 670	11,2	362,8	2 413,8	2 787,8
Periodens resultat				147,0	147,0
Eget kapital, per 2019-12-31	33 670	11,2	362,8	2 560,8	2 934,8
Periodens resultat				59,3	59,3
Eget kapital, per 2020-06-30	33 670	11,2	362,8	2 620,2	2 994,2

¹⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 juni 2020 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Balansräkning per 30 juni 2020

Not 8: Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till två geografiska områden, dels på Lidingö i Stockholm i områdena Larsberg, Baggeby, Dalén samt Käppala, dels i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av bostadsfastigheter.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 7 277,0 Mkr (6 173,1) med en uthyrbar area om 208,5 tkvm (169,1), fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler och ett hyresvärde på årsbasis om 322,6 Mkr (264,1). Beståndet omfattar 2 794 lägenheter (2 177).

Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 859,4 Mkr (82,2), varav 767,5 Mkr (0,0) avsåg förvärv av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Investeringar i nybyggnation uppgick till 16,7 Mkr (26,4) och avser framförallt vindspåbyggnader och konvertering av lokaler till lägenheter i området Käppala, Lidingö. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 55,0 Mkr (11,1). Under perioden har 169 lägenheter (41) uppgraderats och vid periodens utgång pågick uppgraderingar av 25 lägenheter (0). Övriga investeringar avser framförallt åtgärder i Käppala inom värme- och ventilationssystem samt balkonger och tvättstugor.

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2020-01-01	6 365,2
+ Förvärv	767,5
+ Investeringar i nybyggnation	16,7
+ Investeringar i basuppgraderingar	36,3
+ Investeringar totaluppgraderingar	18,7
+ Övriga investeringar	20,1
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	52,4
Utgående fastighetsvärde, 2020-06-30	7 277,0

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS 13. Per 30 juni 2020 har koncernens förvaltningsfastigheter externvärderats 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 2020 till december 2030. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2031 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandepunkten. 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.

Not 9: Nyttjanderättstillgång och leasingskuld

Under perioden har förvärvade fastigheter i Sollentuna tillträtt. En del av detta bestånd innehas med tomträtt. I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal redovisas denna typ av avtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingskuld. Den 30 juni 2020 uppgick det beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 38,6 Mkr (0,0).

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Hyresvärde kr/kvm	1 548	1 562
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,9	96,3
Fastighetskostnader, kr/kvm	543	694
Driftöverskott, kr/kvm	915	766
Fastighetsvärde, kr/kvm	34 909	35 775
Antal byggnader	71	42
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	208,5	169,1
Genomsnittlig värderingsyield	3,0	3,1

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 uppgick den 30 juni 2020 till 2 994,2 Mkr (2 787,8) vilket motsvarar 88,93 kronor per aktie (82,80). Under perioden har eget kapital ökat med periodens resultat om 59,3 Mkr (31,8).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 3 984,7 Mkr (3 209,9).

Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden uppgick till 3 422,2 Mkr (2 574,9) varav 2 334,1 Mkr (2 090,7) var långfristig skuld och 1 088,1 Mkr (484,2) var kortfristig. Ökad lånevolym är framförallt hänförligt till förvärvet av fastigheterna i Sollentuna kommun, som tillträdades i maj 2020.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 3 413,8 Mkr (2 555,8), vilket motsvarar en belåningsgrad om 46,9 procent (41,4).

Nyupplåning har under året skett med 825,1 Mkr (100,0), där största delen av nyupplåningen är hänförligt till förvärvet av 541 lägenheter i Sollentuna kommun, samt i övrigt genomförda och pågående nybyggnadsprojekt och uppgraderingar. Amortering har under perioden skett med 4,6 Mkr (4,6).

Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,6 år (2,7).

Ränte- och kreditbindning 30 juni 2020

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	1 489	2,59	44	1 098	1 088	32	-14	-
1–2 år	495	1,58	14	1 162	609	18	154	-
2–3 år	0	0,00	0	475	475	14	0	-
3–4 år	471	0,51	14	775	775	23	471	-
4–5 år	300	1,92	9	475	475	14	300	-
> 5 år	668	1,29	19	0	0	0	668	-
Summa	3 422	1,85	100	3 985	3 422	100	1 579	0,96

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att bolaget erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs. Inga av bolagets låneavtal innehåller villkor om att den rörliga basräntan (Stibor) ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna. Sådana villkor skulle medföra stigande räntekostnader för bolaget vid negativa basräntor och begränsa effektiviteten i räntesäkring, varför endast låneavtal har ingåtts utan sådana villkor.

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

sålades inte påverkat eget kapital.

John Mattson har tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 579,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 46,1 procent (49,7) av räntebärande skulder. I samband med finansieringen av förvärvet av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun avtalades en ränteswap om 300 Mkr, med startdatum i maj. Bolaget har även avtalat om ränteswappar om 600,0 Mkr med startdatum år 2020, vilka startas i samband med att ett derivatavtal om 586 Mkr löper ut under andra halvan av 2020.

Ränteswapparna förfaller mellan år 2020 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid årets utgång uppgick till -85,8 Mkr (-98,2). Reserven om 85,8 Mkr kommer succesivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 2,5 år (3,0).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,85 procent (1,88).

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån jul 19-jun 20	2019 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	67,1	23,4	79,2	47,2	267,2	235,2
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	-46,5	-29,9	-52,4	-51,4	-166,7	-165,6
Värdeförändring på räntederivat	4,6	15,5	16,9	24,7	-12,4	-4,6
Avskrivningar och utrangeringar	0,4	0,3	0,8	0,6	1,4	1,2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	0,0	-	0,0	0,1	0,1
Betald skatt	-	-0,2	-	-0,5	0,1	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25,7	9,1	44,4	20,6	89,7	65,9
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	2,6	3,7	-5,0	14,1	-7,6	11,6
Förändring av rörelseskulder	-17,8	-5,3	1,2	-31,1	1,1	-31,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10,4	7,4	40,6	3,6	83,2	46,2
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-1,0	-0,1	-3,7	-0,5	-4,6	-1,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter 1)	-766,9	-	-766,9	-	-766,9	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-38,8	-44,1	-91,8	-82,2	-169,6	-160,1
Investeringar/avyttringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-806,7	-44,2	-862,4	-82,8	-941,1	-161,5
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	799,7	37,7	825,1	100,0	856,5	131,4
Amorteringar	-2,3	-2,3	-4,6	-4,6	-9,2	-9,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	797,4	35,4	820,5	95,5	847,3	122,3
<i>Periodens kassaflöde</i>	1,1	-1,4	-1,3	16,3	-10,7	7,0
Likvida medel vid periodens början	7,4	20,5	9,8	2,8	19,1	2,8
Likvida medel vid periodens slut	8,4	19,1	8,4	19,1	8,4	9,8

1) Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av dotterblag

Förvaltningsfastigheter	767,5	-	767,5	-	767,5	-
Rörelsefordringar	16,6	-	16,6	-	16,6	-
Likvida medel	4,0	-	4,0	-	4,0	-
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-1,8	-	-1,8	-	-1,8	-
Rörelseskulder	-15,5	-	-15,5	-	-15,5	-
Övertagna nettotillgångar	770,8	-	770,8	-	770,8	-
Utbetald köpeskilling	770,8	-	770,8	-	770,8	-
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-4,0	-	-4,0	-	-4,0	-
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	766,9	-	766,9	-	766,9	-

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	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Intäkter	4,9	3,8	8,4
Centrala administrationskostnader	-18,5	-22,2	-35,6
Rörelseresultat	-13,6	-18,4	-27,2
Räntenetto	-4,5	-1,9	-2,9
Resultat efter finansiella poster	-18,1	-20,4	-30,1
Bokslutsdispositioner	-	-	21,0
Resultat före skatt	-18,1	-20,4	-9,1
Skatt	1,6	2,0	0,1
Periodens resultat	-16,5	-18,4	-9,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 668,7	1 668,6	1 668,7
Uppskjuten skattefordran	1,6	2,0	0,1
Fordringar på koncernföretag	192,9	92,8	123,6
Övriga kortfristiga fordringar	9,8	0,9	5,4
Likvida medel	1,3	5,0	9,5
Summa tillgångar	1 874,3	1 769,4	1 807,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 228,8	1 236,0	1 245,3
Skulder till koncernföretag	637,9	529,1	553,1
Övriga kortfristiga skulder	7,6	4,4	8,8
Summa eget kapital och skulder	1 874,3	1 769,4	1 807,2

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

Den långsiktiga effekten på fastighetsbranschen till följd av Covid-19 är ännu för tidigt att förutspå. Bolagets kassaflöde är fortsatt stabilt med 90 procent bostadsfastigheter.

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

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

John Mattson har ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital, vilket är i linje med förvaltningsresultatet.

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	+/- 20,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+ / - 3,2
Fastighetskostnader	5 procent	+ / - 5,7
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-6,4 / + 6,2

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även finansiell ställning, kan bli mer volatila.

Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas värde baseras på driftnetto och avkastningskrav. Ett högre driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

	-20 %	-10 %	0 %	+ 10 %	+ 20 %
Värdetförändring, Mkr	-1 455	-728	0	728	1 455
Belåningsgrad, %	58,6	52,1	46,9	42,6	39,1

Finansiell risk

John Mattson efterfrågar låg finansiell risk. Risken begränsas av att netto belåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Tillgång till finansiering är en av bolagets största risker att hantera. Den begränsas, förutom av en låg belåningsgrad, av en hög disponibel likviditet. Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 71,0 Mkr (179,1). Därutöver finns ett kreditlöfte om 500 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,6 år (2,7) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 1 579,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 46,1 procent (49,7) av räntebärande skulder.

Påverkan av Covid-19

Covid-19 har medfört förändringar och konsekvenser för såväl individer som samhället i stort, i en omfattning som få har kunnat förutse. Det är ett omvälvande globalt skeende och hur fastighetsbranschen har påverkats kan ännu inte överblickas. John Mattson har likt många andra företag behövt ställa om delar av verksamheten. Stort fokus läggs på att upprätthålla trygghet och en fungerande vardag för våra hyresgäster och medarbetare samt entreprenörer som arbetar i våra bostadsområden.

Av John Mattsons totala hyresvärde utgörs cirka åtta procent av kommersiella fastigheter, varav merparten är hänförlig till verksamheter som trots Covid-19 är stabila, såsom dagligvaruhandel och universitetsutbildning. Bolagets mindre kommersiella hyresgäster har inte påverkats i hög grad.

Trots en marknadsoro, som även påverkar bostäder, är bolagets bedömning att efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen kommer att vara fortsatt hög.

Nyckeltal

Nyckeltal	2020 apr–jun	2019 apr–jun	2020 jan–jun	2019 jan–jun	Rullande 12 mån jul 19–jun 20	2019 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	67,9	54,3	65,8	55,1	65,7	60,4
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	93,9	96,3	93,9	96,3	93,9	94,9
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	322,6	264,1	322,6	264,1	322,6	275,1
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 455	1 446	1 455	1 446	1 455	1 485
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	208,5	169,1	208,5	169,1	208,5	171,5
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	38,8	44,1	91,8	82,2	169,7	160,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	7 277,0	6 173,1	7 277,0	6 173,1	7 277,0	6 365,2
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	34 909	35 775	34 909	35 775	34 909	37 124
Totalt antal lägenheter, st	2 794	2 177	2 794	2 177	2 794	2 251
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	140	28	169	41	193	65
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 480	1 366	1 480	1 366	1 480	1 366
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	824	396	824	396	824	396
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	73,5	62,9	138,8	124,9	266,8	253,0
Driftsöverskott, Mkr	49,9	34,1	91,3	68,8	175,3	152,8
Förvaltningsresultat, Mkr	25,2	9,0	43,6	20,5	88,1	64,9
Periodens resultat efter skatt	51,6	15,5	59,3	31,8	206,4	178,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,9	41,4	46,9	41,4	46,9	40,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	1,7	2,6	1,8	2,7	2,3
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,5	3,0	2,5	3,0	2,5	3,2
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6	2,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 837,4	3 580,7	3 837,4	3 580,7	3 837,4	3 739,6
Aktuellt substansvärde, Mkr	3 517,4	3 311,9	3 517,4	3 311,9	3 517,4	3 480,2
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,75	0,27	1,30	0,61	2,62	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	181,6	155,4	112,8	123,2	144,4	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	90,2	57,5	43,4	115,5	44,1	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	1,53	0,46	1,76	0,94	6,13	5,31
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	113,97	106,35	113,97	106,35	113,97	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,2	4,8	7,2	4,8	7,2	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	104,47	98,36	104,47	98,36	104,47	103,36
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	88,93	82,80	88,93	82,80	88,93	87,16

¹⁾ Jämförelsetal per aktie är omräknade utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019.

²⁾ Förvaltningsresultat för 2019 har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen 2019. Förvaltningsresultatet har för andra kvartalet 2019 justerats med 4,3 Mkr, och för helåret 2019 med 9,9 Mkr.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 23–24.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport 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. För Leasingavtal omfattar dock inte längre avtalen enbart avtal av lågt värde utan även fastigheter som innehas med tomträtt. Dessa redovisas enligt ”IFRS 16 – Leasingavtal” som eviga hyresavtal som värderas till beräknat framtida nyttjanderättsvärde. Värdet förändras när omförhandling av tomträttsavgälden sker och nyttjanderättstillgången skrivs inte av. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

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.

För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2019 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Lidingö den 19 augusti 2020

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Anna Sander
Styrelseledamot

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 1 juli 2020 tillträdde tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad. Detta påverkar varken fastighetsvärde eller resultatutfall i Q2 2020.

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 30 juni 2020 uppgick till 4,9 Mdkr.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie i samband med noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 30 juni 2020 var 144,80 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet noterades den 16 april och uppgick till 124,40 kronor. Högsta stängningskurs noterades 18 juni och uppgick till 149,80 kronor.

Under kvartalet har 643 039 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 86,6 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 7,6 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 82,1 procent. John Mattson har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid periodens utgång till 113,97 kronor per aktie (106,35). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 7,2 procent jämfört 30 juni 2019. Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 3 517,4 Mkr (3 311,9) eller 104,47 kronor per aktie (98,36) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy

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

Ägarförteckning per 30 juni 2020

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%
Tagehus Holding AB	4 336 698	12,88%
Länsförsäkringar Fonder	3 222 662	9,57%
Första AP-fonden	2 777 777	8,25%
Carnegie Fonder	2 240 609	6,65%
Fidelity Investments (FMR)	1 787 073	5,31%
Prior & Nilsson Fonder	1 434 813	4,26%
Övriga ägare	5 593 345	16,61%
Summa	33 670 032	100%
Varav utländskt ägande	2 743 013	8,15%

Källa: Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	30 juni 2020		30 juni 2019		31 december 2019	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	2 994,2	88,93	2 787,8	82,80	2 934,8	87,16
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	85,8	2,55	98,2	2,92	68,9	2,05
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	757,5	22,50	694,7	20,63	735,9	21,86
Långsiktigt substansvärde	3 837,4	113,97	3 580,7	106,35	3 739,6	111,07
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	-85,8	-2,55	-98,2	-2,92	-68,9	-2,05
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-234,3	-6,96	-170,6	-5,07	-190,5	-5,66
Aktuellt substansvärde	3 517,4	104,47	3 311,9	98,36	3 480,2	103,36

Aktierelaterade nyckeltal

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	1,30	0,61	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	112,8	123,2	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	43,4	115,5	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	1,76	0,94	5,31
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	113,97	106,35	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,2	4,8	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	104,47	98,36	103,36
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	88,93	82,80	87,16
Börsvärde (kr/aktie) /Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	1,27	1,07	1,26

¹⁾ Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019.

²⁾ Förvaltningsresultatet 2019 har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen föregående år, för andra kvartalet 2019 har förvaltningsresultatet justerats med 4,3 Mkr och för helåret 2019 med 9,9 Mkr.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktie- kapital (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 (publ) tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde, Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasing-skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
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 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 bostads- ytor 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.
Kontraktswärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde, Mkr	Redovisat eget kapital 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 med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabeller

Aktuellt substansvärde, kr/aktie		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	3 517,4	3 311,9	3 517,4	3 311,9	3 517,4	3 480,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	104,47	98,36	104,47	98,36	104,47	103,36

Belåningsgrad vid periodens utgång, %		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	3 422,2	2 574,9	3 422,2	2 574,9	3 422,2	2 601,6
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	8,4	19,1	8,4	19,1	8,4	9,8
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	7 277,0	6 173,1	7 277,0	6 173,1	7 277,0	6 365,2
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,9	41,4	46,9	41,4	46,9	40,7

Eget kapital, kr/aktie		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 994,2	2 787,8	2 994,2	2 787,8	2 994,2	2 934,8
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	88,93	82,8	88,93	82,8	88,93	87,16

Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	302,9	254,4	302,9	254,4	302,9	261,2
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	19,7	9,6	19,7	9,6	19,7	13,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	93,9	96,3	93,9	96,3	93,9	94,9

Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	7 277,0	6 173,1	7 277,0	6 173,1	7 277,0	6 365,2
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, Mkr	-	125,0	-	125,0	-	0,0
C	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	208,5	169,1	208,5	169,1	208,5	171,5
(A-B)/C	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	34 909	35 775	34 909	35 775	34 909	37 124

Förvaltningsresultat, kr/aktie		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	25,2	9,0	43,6	20,5	88,1	64,9
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,75	0,27	1,30	0,61	2,62	1,93

Förvaltningsresultat, Mkr		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Periodens resultat	51,6	15,5	59,3	31,8	206,4	178,8
B	Aktuell och uppskjuten skatt	15,5	8,0	19,8	15,4	60,8	56,4
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	41,9	14,5	35,6	26,7	179,2	170,3
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	25,2	9,0	43,6	20,5	88,1	64,9

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	73,5	62,9	138,8	124,9	266,8	253,0
B	Periodens bruttohyra, Mkr	77,4	65,3	146,6	130,2	281,9	265,5
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	96,3	94,7	95,9	94,7	95,3

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	63,0	53,3	118,7	105,6	227,9	214,8
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	65,7	54,9	123,9	109,1	237,4	222,7
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	95,8	97,0	95,8	96,8	96,0	96,5

Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	63,2	48,5	63,2	48,5	63,2	48,7
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingsskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	3 422,2	2 574,9	3 422,2	2 574,9	3 422,2	2 601,6
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,8	1,9	1,8	1,9	1,8	1,9

Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	302,9	254,4	302,9	254,4	302,9	261,2
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	19,7	9,6	19,7	9,6	19,7	13,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	322,6	264,1	322,6	264,1	322,6	275,1

Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	265,7	217,7	265,7	217,7	265,7	224,0
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	11,6	4,9	11,6	4,9	11,6	8,1
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	190,5	154,0	190,5	154,0	190,5	156,3
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 455	1 446	1 455	1 446	1 455	1 485

Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	25,2	9,0	43,6	20,5	88,1	64,9
B	Engångskostnader avseende börsnotering, Mkr	-	4,3	-	9,9	-	9,9
C	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
(A+B)/C	Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie	0,75	0,39	1,30	0,90	2,62	2,22

Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,75	0,39	1,30	0,90	2,62	2,22
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,39	0,25	0,90	0,42	1,82	1,36
(A-B)/B	Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	90,2	57,5	43,4	115,5	44,1	63,6

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	3 837,4	3 580,7	3 837,4	3 580,7	3 837,4	3 739,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	113,97	106,35	113,97	106,35	113,97	111,07

Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 994,2	2 787,8	2 994,2	2 787,8	2 994,2	2 934,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	85,8	98,2	85,8	98,2	85,8	68,9
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	757,5	694,7	757,5	694,7	757,5	735,9
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 837,4	3 580,7	3 837,4	3 580,7	3 837,4	3 739,6
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-85,8	-98,2	-85,8	-98,2	-85,8	-68,9
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-234,3	-170,6	-234,3	-170,6	-234,3	-190,5
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	3 517,4	3 311,9	3 517,4	3 311,9	3 517,4	3 480,2

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	3 422,2	2 574,9	3 422,2	2 574,9	3 422,2	2 046,2
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	8,4	19,1	8,4	19,1	8,4	9,8
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	3 413,8	2 555,8	3 413,8	2 555,8	3 413,8	2 036,5

Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	25,2	9,0	43,6	20,5	88,1	64,9
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	15,4	12,4	27,8	24,3	53,4	49,8
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	1,7	2,6	1,8	2,7	2,3

Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,75	0,27	1,30	0,61	2,62	1,93
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,27	0,10	0,61	0,27	1,07	0,74
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	181,6	155,4	112,8	123,2	144,4	159,0

Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	113,97	106,35	113,97	106,35	113,97	111,07
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månaders-period, kr/aktie	106,35	101,5	106,35	101,5	106,35	104,23
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	7,2	4,8	7,2	4,8	7,2	6,6

Överskottsgrad under perioden, %		2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	49,9	34,1	91,3	68,8	175,3	152,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	73,5	62,9	138,8	124,9	266,8	253,0
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	67,9	54,3	65,8	55,1	65,7	60,4

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport juli – september: 5 november 2020

Bokslutskommuniké 2020: 24 februari 2021

Årsstämma 2021: 22 april 2021

Information

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

www.corporate.johnmattson.se



Siv Malmgren, vd

siv.malmgren@johnmattson.se

Tel: 070-539 35 07



Maria Sidén, ekonomi- och finanschef

maria.siden@johnmattson.se

Tel: 070-337 66 36