Totaluppgraderad visningslägenhet i John Mattsons bestånd i Käppala på Lidingö.

Delårsrapport Q3 2020

Januari – september 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 215,9 Mkr (188,2), en ökning med 15 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 75,0 Mkr (45,2), motsvarande 2,23 kr per aktie (1,34).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 76,2 Mkr (46,0), vilket är i nivå med förvaltningsresultatet.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 62,1 Mkr (59,5), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till -12,7 Mkr (-31,7).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 92,1 Mkr (52,5), motsvarande 2,74 kr per aktie (1,56).
- Fastighetsvärdet uppgick till 7 422 Mkr (6 229).
- Investeringarna uppgick till 994,7 Mkr (129,8), varav 857,3 Mkr (0,0) avsåg förvärv av fastigheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun och tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.

Juli – september 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 77,1 Mkr (63,2), en ökning med 22 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31,4 Mkr (24,7), motsvarande 0,93 kr per aktie (0,73).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 31,9 Mkr (25,2), vilket är i nivå med förvaltningsresultatet.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 9,7 Mkr (8,1), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 4,2 Mkr (-7,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 32,8 Mkr (20,8), motsvarande 0,97 kr per aktie (0,62).
- Investeringarna uppgick till 135,3 Mkr (47,6), varav 89,7 Mkr (0,0) avsåg förvärv av tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.

JohnMattson

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 uppgradera, 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.

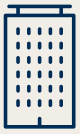
Finansiering

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

66 % tillväxt förvaltningsresultat



7,4 Mdkr fastighetsvärde 30 september 2020

Väsentliga händelser tredje kvartalet 2020

> **John Mattson tillträdde tomträtterna i Slakthusområdet i Stockholms stad.**

> **Under perioden januari - september har 132 lägenheter basuppgraderats och 88 lägenheter totaluppgraderats. Vid periodens utgång pågick 93 uppgraderingar.**

Nyckeltal	2020 jul–sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån okt 19–sep 20	2019 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	77,1	63,2	215,9	188,2	280,7	253,0
Driftöverskott, Mkr	54,5	43,8	145,9	112,6	186,2	152,8
Förvaltningsresultat, Mkr	31,4	24,7	75,0	45,2	95,1	64,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie[1)]	0,93	0,73	2,23	1,34	2,82	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	27,1	102,1	66,0	106,1	95,8	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %[2)]	27,1	34,6	36,1	65,7	40,8	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie[1)]	0,97	0,62	2,74	1,56	6,50	5,31
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	7 422,0	6 228,8	7 422,0	6 228,8	7 422,0	6 365,2
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	93,4	95,4	93,4	95,4	93,4	94,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,2	41,2	47,2	41,2	47,2	40,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,9	3,0	2,7	2,2	2,7	2,3
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie[1)]	115,19	107,33	115,19	107,33	115,19	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,3	3,2	7,3	3,2	7,3	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie[1)]	105,50	99,05	105,50	99,05	105,50	103,36

[1)] Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019.
[2)] Förvaltningsresultat för helåret 2019 har justerats med 9,9 Mkr för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 24–25.

Delaktiga i utvecklingen av Slakthusområdet

Under sommaren tillträddes tre tomträtter i Slakthusområdet och John Mattson är nu delaktigt i områdets utveckling. Uppgraderingarna av lägenheter på Lidingö löper enligt plan. Vi närmar oss målet att totaluppgradera minst 130 lägenheter under 2020.

Tillträde i Slakthusområdet

I juli tillträdde John Mattson tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad som vi förvärvade i maj. Det expansiva Slakthusområdet omvandlas nu från industriområde till en levande stadsdel. Kulturhistoriska byggnader bevaras och utvecklas och tusentals nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, handel, service och kultur tillkommer.
Tomträtterna har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området, där vi planerar att driva detaljplan för att under 2023 börja utveckla nya bostäder och arbetsplatser.

Projektet är i linje med vår tillväxtstrategi att växa i fler kommuner i Stockholmsregionen och jag är glad att vi nu är en del av utvecklingen av det spännande Slakthusområdet.

Förädling och förtätning

Bas- och totaluppgraderingarna av 1950- och 60-talslägenheterna på Lidingö fortlöper i planerad omfattning. Vi fortsätter att evakuera hyresgästerna vid lägenhetsuppgraderingarna på grund av smittorisken under pågående covid-19-pandemi. Istället för att bo kvar i sin lägenhet under renoveringen erbjuds hyresgästerna tillfälligt boende eller en permanent flytt till en redan totaluppgraderad lägenhet. Permanentflytt medför i sin tur att hyresgästens tidigare lägenhet frigörs för totaluppgradering. Vi närmar oss målet att totaluppgradera minst 130 lägenheter under 2020. Några av husen i Käppala byggs även på med vindslägenheter. Inflyttning i de tillskapade vindslägenheterna sker kring årsskiftet.

Påverkan av covid-19 pandemin

Covid-19-pandemin fortsätter att påverka hela samhället och människors liv i stor omfattning. Efter sommarens relativt låga nivåer i Sverige ser vi nu hur pandemin ökar. John Mattson har liksom andra företag ställt om delar av verksamheten för att upprätthålla trygghet och en fungerande vardag för våra hyresgäster, medarbetare och entreprenörer som arbetar i våra bostadsområden.

John Mattsons hyresvärde utgörs till cirka 90 procent av bostäder, endast cirka tio procent utgörs av kommersiella fastigheter, varav större delen är verksamheter inom dagligvaruhandel och universitetsutbildning som trots covid-19 är stabila. Kostnader för hyresrabatter kopplat till covid-19 har en marginell påverkan under kvartalet. En högre grad av evakueringar vid lägenhetsuppgraderingar i Käppala leder till en temporärt högre vakans men möjliggör samtidigt fler totaluppgraderade lägenheter.

> **Det är glädjande att se att vårt tillväxtarbete ger tydliga effekter på det ekonomiska resultatet.**

Resultat tredje kvartalet och finansiell utveckling

Förvaltningsresultatet för perioden januari-september 2020 uppgick till 75 miljoner kronor (45,2) och förvaltningsresultatet per aktie till 2,23 kronor (1,34) vilket motsvarar en årlig tillväxt om 66 procent. Tillväxten förklaras dels av ett förbättrat driftnetto genom nybyggnation och förvärv, dels av att perioden inte belastats med börsnoteringskostnader. De under perioden förvärvade fastigheterna i Sollentuna kommun och tomträtterna i Stockholms stad står för 7,5 miljoner kronor och nybyggnation på Lidingö står för 4,5 miljoner kronor av driftnettoförbättringen.

Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick den 30 september till 115,19 kronor (107,33). De senaste tolv månaderna har substansvärdet ökat med drygt sju procent.

Fastighetsvärdet var den 30 september 2020 7,4 miljarder kronor. Målet är att koncernens fastighetsvärde vid utgången av 2023 ska uppgå till minst tio miljarder kronor.

Det är glädjande att se att vårt tillväxtarbete ger tydliga effekter på det ekonomiska resultatet.

Framtidsutsikter

John Mattson är nu, i och med tillträdet av fastigheter i Rotsunda och Rotebro i Sollentuna kommun i maj och tillträdet av tomträtterna i Slakthusområdet i juli, etablerat i tre kommuner i Stockholmsregionen. Vår ambition är att växa ytterligare och vi fortsätter arbeta utifrån vår tillväxtstrategi att förvärva både nybyggda och äldre fastigheter, byggrätter samt att delta i markanvisningar i Stockholmsregionen i lägen med bra utvecklingsmöjligheter och goda kommunikationer.

Detaljplanearbetet tillsammans med Lidingö stad för nya bostäder i förtätningsprojektet Ekporten i Larsberg pågår. Byggstart beräknas ske 2022.

Basuppgraderingarna av totalt 400 lägenheter i Käppala på Lidingö beräknas vara klara under hösten 2021. Under 2022 planerar vi att starta arbetet med uppgradering av lägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna.

Utöver pågående och beslutade projekt pågår arbete för att förverkliga identifierade utvecklingsprojekt i bolagets befintliga fastighetsportfölj.

Trots marknadsoron kopplat till covid-19-pandemin, som påverkar hela fastighetsbranschen, är vår bedömning att efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen kommer att vara fortsatt hög.

Siv Malmgren, vd

John Mattsons fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet omfattar 2 794 hyreslägenheter med en uthyrbar area på 215 tkvm fördelat på cirka 90 procent bostäder och tio procent kommersiella lokaler. Beståndet är koncentrerat till stockholmsregionen, främst till Lidingö och har under året utökats med 541 lägenheter i Sollentuna kommun samt tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.

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 totaluppgraderats och omfattar totalt 83 lägenheter. Bolaget äger och förvaltar även en fastighet med 146 lägenheter i grannområdet Dalénum.

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 i år tillträddes 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 1960-talsbeståndet redan genomgått en basuppgradering, sker totaluppgradering av ledigblivna lägenheter eller på hyresgästens beställning.

Målsättningen är att totaluppgradera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet. Under perioden januari till september har 88 lägenheter (52) totaluppgraderats och vid periodens utgång pågick totaluppgradering av 29 lägenheter.

Fastighetsbeståndet per 30 september 2020												Januari–september 2020[1]		
	Byggnader/ Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area	Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad %	Omflyttningshastighet[2]	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftöverskott
	Antal	Antal	Mkr	kr/kvm	tkvm	Bas	Total/ Nybyggt	Mkr	kr/kvm	%	%	Mkr	Mkr	Mkr
Bostäder														
Larsberg/Baggeby/ Dalénum, Lidingö	26	1 770	5 167,7	39 176	131,9	824	946	214,7	1 628	98,4	7,7	159,1	45,8	113,3
Käppala, Lidingö	12	483	995,0	33 133	30,0	68	150	42,4	1 412	69,4	8,2	21,9	15,0	6,9
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	29	541	800,3	21 614	37,0	-	-	42,1	1 137	95,1	7,9	30,9	14,4	16,5
Summa bostadsfastigheter[3]	**67**	**2 794**	**6 963,0**	**34 996**	**199,0**	**892**	**1 096**	**299,2**	**1 504**	**93,8**	**7,8**	**211,9**	**75,2**	**136,7**
Kommersiellt och övrigt														
Larsberg	3	-	306,8	38 548	8,0	-	-	22,1	2 771	92,9	-	15,8	2,8	13,0
Summa förvaltningsfastigheter	**70**	**2 794**	**7 269,8**	**35 132**	**206,9**	**892**	**1 096**	**321,3**	**1 553**	**93,8**	**-**	**227,7**	**78,0**	**149,7**
Utv.projekt identifierade byggrätter obebyggd mark	4	-	152,2	19 166	7,9	-	-	8,4	1 056	78,6	-	5,0	1,1	3,8
Totalt	**74**	**2 794**	**7 422,0**		**214,9**	**892**	**1 096**	**329,7**	**1 534**	**93,4**	**-**	**232,6**	**79,2**	**153,5**

[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 153,5 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 145,9 Mkr förklaras av att driftöverskottet för under perioden förvärvade och färdigställda projekt har räknats upp med 7,6 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 september har 132 lägenheter (0) i området basuppgraderats och vid periodens utgång pågick basuppgradering av 64 lägenheter.

I samband med basuppgraderingar konverteras även outnyttjade lokaler och tvättstugor i Käppala till elva lägenheter och på vindarna till två byggnader tillskapas 25 lägenheter. Lägenhetsbeståndet i Käppala 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 nyförvärvade fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Planering för uppgradering av dessa fastigheter 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, och tillträde skedde i juli 2020. Förvärvet omfattar totalt drygt 6 tkvm uthyrbar area och generar i nuläget ett årligt hyresvärde om cirka 5 Mkr vid full uthyrningsgrad. På tomträtterna förbereds detaljplanearbete för att utveckla nya bostäder och arbetsplatser. Se tabell sidan 7.

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Den 30 september 2020 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 794 (2 251). Av dessa var 806 (396) orenoverade, 892 (861) basuppgraderade, 606 (505) totaluppgraderade och 490 (489) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 september 2020 uppgick till 93,4 procent (95,4) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 95,3 procent (96,9). Per 30 september 2020 var 162 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	806	50,4	57,7
Basuppgraderade lägenheter	892	70,3	91,0
Totaluppgraderade lägenheter	606	42,7	68,6
Nybyggda lägenheter	490	27,1	60,7
Garage och p-platser	-	-	15,4
Lokaler och förråd	-	24,4	36,2
Summa	**2 794**	**214,9**	**329,7**

Vakanser och rabatter	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakansvärde, Mkr
Vakanta lägenheter	162	9,5	11,8
Vakanta garage och p-platser	-	-	4,8
Vakanta lokaler och förråd	-	3,5	2,0
Rabatter	-	-	3,1
Summa	**162**	**13,0**	**21,8**

	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr
Summa	**2 632**	**201,9**	**307,8**

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 elva lägenheter i markplan och förtätning genom tillskapande av 25 vindslägenheter.

Utvecklingsprojekt

Planprocess pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg på Lidingö som går under projektnamnet Ekporten. Löpande arbete och dialog sker med såväl politiker som tjänstemän på Lidingö stad. Byggstart är planerad under 2022.

Ytterligare ett antal potentiella förtätningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala.

Det expansiva Slakthusområdet i Stockholms stad omvandlas nu från industriområde till en levande stadsdel i småskalig stadsmiljö. Kulturhistoriska byggnader bevaras och utvecklas och tusentals nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, handel, service och kultur tillkommer. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området. På tomträtterna som tillträddes i juli 2020, planeras detaljplanearbete för att utveckla nya bostäder och arbetsplatser. Möjlig byggstart på tomträtterna planeras till 2023 efter att detaljplan antagits. Bolagets totala utvecklingsportfölj bedöms omfatta cirka 1 000 lägenheter.

Det bokförda värdet på utvecklingsprojekt uppgår till 152,2 Mkr (62,2).

Pågående nyproduktion i förädlings- och förtätningsprojekt per 30 september 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	5	1[1)]	Q4 2020
Herkules 1 / Käppala	Vindspåbyggnad	25	830	34	5	2[1)]	Q4 2020
Summa pågående projekt		**36**	**1 320**	**52**	**10**	**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
Slakthusområdet [3)]	Nybyggnation	100	7 000		2023	Ny detaljplan krävs
Summa pågående utvecklingsprojekt		**309**	**17–18 050**	**152,2**		
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		**959–1 059**	**57 050–63 050**	**152,2**		

[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.
[3)] I samarbete med LaTerre.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis per 30 september 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. Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Syftet är att belysa bolagets underliggande intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna.

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

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

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

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 sep 2020
Hyresvärde	329,7
Vakanser och rabatter	-21,8
Hyresintäkter	**307,8**
Driftkostnader	-73,4
Underhållskostnader	-14,8
Fastighetsskatt	-5,9
Fastighetsadministration	-16,8
Driftöverskott	**197,0**
Central administration	-32,0
Finansnetto	-58,6
Förvaltningsresultat	**106,4**

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan–sep	2019 jan–sep	Rullande 12 mån okt 19–sep 20	2019 jan–dec
Hyresintäkter	2	77,1	63,2	215,9	188,2	280,7	253,0
Driftkostnader	3	-15,0	-11,4	-46,2	-42,6	-61,1	-57,4
Underhåll	3	-2,2	-3,4	-8,0	-15,9	-11,4	-19,4
Fastighetsskatt	3	-1,4	-1,1	-3,5	-3,3	-4,8	-4,5
Fastighetsadministration	3	-4,1	-3,6	-12,3	-13,8	-17,3	-18,8
Driftöverskott		**54,5**	**43,8**	**145,9**	**112,6**	**186,2**	**152,8**
Centrala administrationskostnader	4	-6,6	-6,4	-26,6	-30,5	-33,9	-38,0
Finansnetto	5	-16,5	-12,6	-44,3	-37,0	-57,2	-49,8
Förvaltningsresultat	**1**	**31,4**	**24,7**	**75,0**	**45,2**	**95,1**	**64,9**
Värdeförändring fastigheter	6	9,7	8,1	62,1	59,5	168,3	165,6
Värdeförändring räntederivat	6	4,2	-7,0	-12,7	-31,7	23,6	4,6
Resultat före skatt		**45,2**	**25,8**	**124,4**	**73,0**	**286,9**	**235,2**
Aktuell skatt	7	-	0,2	-	-0,3	0,0	-0,4
Uppskjuten skatt	7	-12,4	-5,2	-32,3	-20,1	-68,2	-56,0
Periodens resultat		**32,8**	**20,8**	**92,1**	**52,5**	**218,7**	**178,8**
Periodens övriga totalresultat							
Periodens resultat		32,8	20,8	92,1	52,5	218,7	178,8
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		**32,8**	**20,8**	**92,1**	**52,5**	**218,7**	**178,8**
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
Periodens resultat per aktie		**0,97**	**0,62**	**2,74**	**1,56**	**6,50**	**5,31**

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

Perioden januari–september 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 75,0 Mkr (45,2) motsvarande 2,23 kr per aktie (1,34). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 66 procent. Tillväxten förklaras dels av ett förbättrat driftnetto främst genom nybyggnation och förvärv, dels av att perioden inte belastats med börsnoteringskostnader. De under perioden förvärvade fastigheterna i Sollentuna kommun och tomträtterna i Stockholms stad står för 7,5 Mkr och nybyggnation på Lidingö står för 4,5 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 215,9 Mkr (188,2), vilket motsvarar 1 438 kr/kvm (1 476). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 94,3 procent (95,6) inklusive rabatter om 1,7 Mkr (1,4).

Den totala intäktsökningen om 27,7 Mkr är främst hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka har ökat intäkterna med 23,6 Mkr (22,8) under perioden. Vidare förklaras ökningen av generella hyreshöjningar, vilket har påverkat intäkterna i perioden med 4,0 Mkr 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 ökningar i intervallet 1,8-2,1 procent från 1 juli 2019. Intäkterna har även ökat 4,2 Mkr kopplat till dels genomförda bas- och totaluppgraderingar och dels hyreshöjningar för lokaler och p-platser. Resultateffekten av hyreshöjningarna minskas med en ökad vakans om 4,1 Mkr, som är hänförlig till pågående bostadsuppgraderingar i Käppala.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 184,6 Mkr (159,9), vilket motsvarar 1 379 kr/kvm (1 359). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 95,6 procent (96,9) inklusive lägenhetsvakanser om 7,6 Mkr (4,6) och lägenhetsrabatter om 0,8 Mkr (0,3). 6,7 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala. Vakansen är kopplad till uppgraderingar.

Intäkter	2020 jan–sep Mkr	30 sep 2020 kr/kvm	2019 jan–sep Mkr	30 sep 2019 kr/kvm
Larsberg/Baggeby/ Dalénum, Lidingö	176,3	1 652	163,3	1 555
Käppala, Lidingö	21,9	980	24,9	1 111
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	16,5	1 113	-	-
Slakthusområdet, Stockholm	1,2	744	-	-
Totalt	**215,9**	**1 438**	**188,2**	**1 476**

Not 3: Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 70,0 Mkr (75,5) motsvarande 518 kr/kvm (646), vilket är en kostnadsminskning med 128 kr/ kvm eller 20 procent och förklaras främst av ett minskat underhåll jämfört med motsvarande period föregående år.

Driftkostnader uppgick till 46,2 Mkr (42,6), varav de under perioden förvärvade fastigheterna i Sollentuna och Stockholms stad utgjorde 4,7 Mkr (0,0). Av bolagets totala driftkostnader utgör mediakostnader den största kostnadsposten, vilka motsvarar cirka 40 procent.

Underhållskostnaderna uppgick till 8,0 Mkr (15,9). 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 12,3 Mkr (13,8).

Fastighetskostnader	2020 jan–sep Mkr	30 sep 2020 kr/kvm	2019 jan–sep Mkr	30 sep 2019 kr/kvm
Larsberg/Baggeby/ Dalénum, Lidingö	49,4	471	60,3	603
Käppala, Lidingö	13,3	592	15,2	845
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	7,0	691	-	-
Slakthusområdet, Stockholm	0,2	207	-	-
Totalt	**70,0**	**518**	**75,5**	**646**

Fastighetskostnader/ kvm	Larsberg/ Baggeby/ Dalénum, Lidingö	Käppala, Lidingö	Rotebro/ Rotsunda, Sollentuna	Slakthusområdet, Stockholm	Totalt
Driftkostnader	310	416	440	103	341
Underhåll	63	54	107	46	69
Fastighetsskatt	25	30	36	26	27
Fastighetsadministration	73	92	107	32	81
Totalt	**471**	**592**	**691**	**207**	**518**

Not 4: Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner och uppgick till 26,6 Mkr (30,5). I perioden finns kostnader hänförliga till förändringar i ledningsgruppen.

Not 5: Finansnetto

Finansnettot uppgick till 44,3 Mkr (37,0). Ökat finansnetto är framförallt hänförligt till finansiering av periodens förvärv. Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 3,2 mkr (1,1). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,67 procent (1,88) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,7 ggr (2,2).

Not 6: Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 62,1 Mkr (59,5). Värdeförändringarna är framförallt hänförliga till under perioden förvärvade fastigheter i Sollentuna kommun samt till förbättrat driftöverskott kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Orealiserade värdeförändringar	2020 jan–sep, Mkr	2019 jan–sep, Mkr
Driftnettoförändring	0,9	33,1
Pågående projekt/byggrätter	28,2	26,3
Avkastningskrav	-	-
Förvärvade fastigheter	33,0	-
Totalt	**62,1**	**59,5**

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgår till -12,7 Mkr (-31,7) 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 (-0,3). Uppskjuten skatt uppgick till -32,3 Mkr (-20,1) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -10,2 Mkr (-5,7). Värdeförändringar på fastigheter har under perioden påverkats av de förvärvade fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun med ett belopp om 31,3 Mkr (0,0). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 35,2 Mkr, vars skattevärde ej aktiverats.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 449,3 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 5 602,7 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	75,0	-
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-32,8	32,8
Ny- och ombyggnationer	-69,2	69,2
Övriga skattemässiga justeringar	32,2	-
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**5,1**	**102,0**
Värdeförändringar fastigheter	-	62,1
Värdeförändringar derivat	-	-12,7
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**5,1**	**151,4**
Underskottsavdrag, ingående balans	-454,4	454,4
Underskottsavdrag, utgående balans	449,3	-449,3
Skattepliktigt resultat	**0,0**	**156,6**
Periodens skatt	**0,0**	**-32,3**

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-5 602,7	-1 154,2	-336,2
Derivat	81,6	16,8	15,5
Underskottsavdrag	449,3	92,6	76,4
Obeskattade reserver	-8,4	-1,7	-0,5
Summa	**-5 080,2**	**-1 046,5**	**-244,8**
Fastigheter, tillgångsförvärv	1 343,3	276,7	-
Totalt	**-3 736,9**	**-769.9**	**-244,8**
Enligt balansräkning	**-**	**-769,9**	**-**

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 769,9 Mkr (699,9). Den verkliga skatteskulden beräknades dock uppgå till 244,8 Mkr (173,4).

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

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	7 422,0	6 228,8	6 365,2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	46,6	-	-
Övriga anläggningstillgångar		10,0	6,6	7,0
Summa anläggningstillgångar		**7 478,6**	**6 235,4**	**6 372,2**
Kortfristiga fordringar		40,4	15,4	16,9
Likvida medel		7,6	11,3	9,8
Summa omsättningstillgångar		**48,0**	**26,6**	**26,7**
Summa tillgångar		**7 526,6**	**6 262,1**	**6 398,9**
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	10	3 027,0	2 808,6	2 934,8
Avsättningar		0,5	0,6	0,5
Leasingskuld tomträtt	9	46,6	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	10	2 385,4	2 022,6	2 046,2
Uppskjutna skatteskulder	7	769,9	699,9	735,9
Räntederivat	10	81,6	105,2	68,9
Summa långfristiga skulder		**3 284,0**	**2 828,3**	**2 851,5**
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 124,4	556,2	555,4
Övriga kortfristiga skulder		91,5	69,0	57,1
Summa kortfristiga skulder		**1 215,6**	**625,1**	**612,5**
Summa skulder		**4 499,6**	**3 453,5**	**3 464,0**
Summa eget kapital och skulder		**7 526,6**	**6 262,1**	**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				52,5	52,5
Eget kapital, per 2019-09-30	33 670	11,2	362,8	2 434,6	2 808,6
Periodens resultat				126,2	126,2
Eget kapital, per 2019-12-31	**33 670**	**11,2**	**362,8**	**2 560,8**	**2 934,8**
Periodens resultat				92,1	92,1
Eget kapital, per 2020-09-30	**33 670**	**11,2**	**362,8**	**2 653,0**	**3 027,0**

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

Balansräkning per 30 september 2020

Not 8: Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är i huvudsak koncentrerat till två geografiska områden, dels på Lidingö i Stockholm i områdena Larsberg, Baggeby, Dalénum samt Käppala, dels i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Sedan juli 2020 innehas även tomträtter i Slakthusområdet i Stockholm. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av bostadsfastigheter.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 7 422,0 Mkr (6 228,8) med en uthyrbar area om 215 tkvm (171), fördelat på cirka 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler och ett hyresvärde på årsbasis om 329,7 Mkr (272,3). Beståndet omfattar 2 794 lägenheter (2 251).

Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 994,7 Mkr (129,8), varav 857,3 Mkr (0,0) avsåg förvärv av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun samt tomträtterna i Slakthusområdet i Stockholms kommun. Investeringar i nybyggnation uppgick till 23,5 Mkr (86,1) och avser för perioden framförallt vindspåbyggnader och konvertering av lokaler till lägenheter i området Käppala, Lidingö. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 83,4 Mkr (28,6). Under perioden har 220 lägenheter (52) uppgraderats och vid periodens utgång pågick uppgraderingar av 93 lägenheter. 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	857,3
+ Investeringar i nybyggnation	23,5
+ Investeringar i basuppgraderingar	51,1
+ Investeringar totaluppgraderingar	32,2
+ Övriga investeringar	30,6
– Försäljningar	-
+/– Orealiserade värdeförändringar	62,1
Utgående fastighetsvärde, 2020-09-30	**7 422,0**

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 30 september 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 10,25 år, perioden oktober 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 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.

Not 9: Nyttjanderättstillgång och leasingskuld

Under perioden tillträdes fastigheterna i Sollentuna kommun och tomträtterna i Stockholms stad. En del av de nyförvärvade fastigheterna innehas med tomträtt. I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal redovisas denna typ av avtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingskuld. Den 30 september 2020 uppgick det beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 46,6 Mkr (0,0).

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2020 jan–sep	2019 jan–sep
Hyresvärde kr/kvm	1 534	1 588
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	95,4
Fastighetskostnader, kr/kvm	518	646
Driftöverskott, kr/kvm	920	830
Fastighetsvärde, kr/kvm	34 542	36 328
Antal byggnader	74	42
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	214,9	171,5
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 september 2020 till 3 027,0 Mkr (2 808,6) vilket motsvarar 89,9 kronor per aktie (83,42). Under perioden har eget kapital ökat med periodens resultat om 92,1 Mkr (52,5).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 4 167,5 Mkr (3 207,6). Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden uppgick till 3 509,5 Mkr (2 578,8) varav 2 385,4 Mkr (2 022,6) var långfristig skuld och 1 124,2 Mkr (556,2) var kortfristig. Ökad lånevolym är framförallt hänförligt till förvärvet av fastigheterna i Sollentuna kommun, som tillträdes i maj 2020.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 3 501,9 Mkr (2 567,5), vilket motsvarar en belåningsgrad om 47,2 procent (41,2).

Nyupplåning har under året skett med 914,8 Mkr (106,2), där största delen av nyupplåningen är hänförligt till periodens förvärv av lägenheter i Sollentuna kommun och tomträtter i Slakthusområdet, Stockholm stad, samt i övrigt genomförda och pågående nybyggnationsprojekt och uppgraderingar. Amortering har under perioden skett med 6,9 Mkr (6,9).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 165,5 Mkr (171,3). Därutöver finns ett kreditlöfte om 500 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,4 år (2,6).

Ränte- och kreditbindning 30 september 2020

	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) [1]	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) [2]
0–1 år	1 507	2,19	43	1 134	1 124	32	0	-
1–2 år	563	1,54	16	1 223	575	16	154	-
2–3 år	0	0,00	0	560	560	16	0	-
3–4 år	471	0,51	13	775	775	22	471	-
4–5 år	468	1,86	13	475	475	14	468	-
→ 5 år	500	1,13	14	0	0	0	500	-
Summa	**3 509,5**	**1,67**	**100**	**4 167,5**	**3 509,5**	**100**	**1 593**	**1,15**

[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 räntesäkringen, varför endast låneavtal har ingåtts utan sådana villkor.

I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska dessa derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan på 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 tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 593,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 45,4 procent (49,6) av räntebärande skulder. Under periodens sista kvartal har ett derivatavtal om 586,0 Mkr löpt ut, samtidigt som forward swappar om 600,0 Mkr har startat. Ränteswapparna förfaller mellan år 2020 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid årets utgång uppgick till -81,6 Mkr (-105,2). Reserven om 81,6 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 2,4 år (3,1).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,67 procent (1,88).

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan–sep	2019 jan–sep	Rullande 12 mån okt 19–okt 20	2019 jan–dec
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	**45,2**	**25,8**	**124,4**	**73,0**	**286,6**	**235,2**
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					0,0	
Värdeförändring på fastigheter	-9,7	-8,1	-62,1	-59,5	-168,3	-165,6
Värdeförändring på räntederivat	-4,2	7,0	12,7	31,7	-23,6	-4,6
Avskrivningar och utrangeringar	0,5	0,3	1,2	0,9	1,5	1,2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	0,0	-	0,2	-0,1	0,1
Betald skatt	-	0,2	-	-0,3	0,0	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**31,9**	**25,2**	**76,2**	**46,0**	**96,2**	**65,9**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet						
Förändring av rörelsefordringar	-1,4	-0,9	-6,4	13,3	-8,1	11,6
Förändring av rörelseskulder	15,4	11,9	16,7	-19,4	4,8	-31,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**45,9**	**36,2**	**86,5**	**39,9**	**92,8**	**46,2**
Investeringsverksamheten						
Investeringar i inventarier	-0,4	-0,4	-4,1	-0,9	-4,6	-1,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto 1)	-88,2	-	-855,1	-	-855,1	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-45,6	-47,6	-137,4	-129,8	-167,7	-160,1
Investeringar/avyttringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	0,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-134,1**	**-48,0**	**-996,6**	**-130,7**	**-1 027,4**	**-161,5**
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	89,7	6,2	914,8	106,2	940,0	131,4
Amorteringar	-2,3	-2,3	-6,9	-6,9	-9,2	-9,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**87,4**	**3,9**	**907,9**	**99,4**	**930,8**	**122,3**
Periodens kassaflöde	-0,9	-7,8	-2,2	8,5	-3,8	7,0
Likvida medel vid periodens början	8,4	19,1	9,8	2,8	11,3	2,8
Likvida medel vid periodens slut	7,6	11,3	7,6	11,3	7,6	9,8

1) Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen
Förvärv av förvaltningsfastigheter vid dotterbolagsförvärv

Förvaltningsfastigheter	89,7	-	857,3	-	857,3	-
Rörelsefordringar	0,6	-	17,2	-	17,2	-
Likvida medel	1,2	-	5,2	-	5,2	-
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-	-	-1,8	-	-1,8	-
Rörelseskulder	-2,1	-	-17,6	-	-17,6	-
Övertagna nettotillgångar	89,4	-	860,3	-	860,3	-
Utbetald köpeskilling	89,4	-	860,3	-	860,3	-
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-1,2	-	-5,2	-	-5,2	-
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	88,2	-	855,1	-	855,1	-

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–sep	2019 jan–sep	2019 jan–dec
Intäkter	7,3	5,8	8,4
Centrala administrationskostnader	-24,6	-27,4	-35,6
Rörelseresultat	**-17,3**	**-21,5**	**-27,2**
Räntenetto	-4,9	-2,0	-2,9
Resultat efter finansiella poster	**-22,2**	**-23,5**	**-30,1**
Bokslutsdispositioner	-	0,0	21,0
Resultat före skatt	**-22,2**	**-23,5**	**-9,1**
Skatt	0,2	3,5	0,1
Periodens resultat	**-21,9**	**-20,0**	**-9,0**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 668,7	1 668,6	1 668,7
Uppskjuten skattefordran	0,3	3,5	0,1
Fordringar på koncernföretag	207,1	99,7	123,6
Övriga kortfristiga fordringar	5,1	1,1	5,4
Likvida medel	7,3	11,0	9,5
Summa tillgångar	**1 888,5**	**1 783,9**	**1 807,2**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 223,4	1 234,3	1 245,3
Skulder till koncernföretag	659,1	546,0	553,1
Övriga kortfristiga skulder	6,1	3,6	8,8
Summa eget kapital och skulder	**1 888,5**	**1 783,9**	**1 807,2**

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

Den långsiktiga effekten på fastighetsbranschen till följd av covid-19 är ännu för tidig 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 värmekostnaderna 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	+/ - 21,5
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+ / - 3,3
Fastighetskostnader	5 procent	+ / -5,5
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-9,9 /+ 9,3

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

	-20 %	-10 %	0 %	+ 10 %	+ 20 %
Värdeförändring, Mkr	-1 484	-742	0	742	1 484
Belåningsgrad, %	59,0	52,4	47,2	42,9	39,3

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 165,5 Mkr (171,3). Därutöver finns ett kreditlöfte om 500 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,4 år (2,6) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 1 593,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 45,4 procent (49,6) 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 tio 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 jul–sep	2019 jul-sep	2020 jan–sep	2019 jan–sep	Rullande 12 mån okt 19–sep 20	2019 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	70,7	69,2	67,6	59,8	66,3	60,4
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	93,4	95,4	93,4	95,4	93,4	94,9
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	329,7	272,3	329,7	272,3	329,7	275,1
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 460	1 468	1 460	1 468	1 460	1 485
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	214,9	171,5	214,9	171,5	214,9	171,5
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	45,6	47,6	137,4	129,8	167,7	160,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	7 422,0	6 228,8	7 422,0	6 228,8	7 422,0	6 365,2
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	34 542	36 328	34 542	36 328	34 542	37 124
Totalt antal lägenheter, st	2 794	2 251	2 794	2 251	2 794	2 251
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	51	11	220	52	233	65
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 498	1 366	1 498	1 366	1 498	1 366
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	806	396	806	396	806	396
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	77,1	63,2	215,9	188,2	280,7	253,0
Driftsöverskott, Mkr	54,5	43,8	145,9	112,6	186,2	152,8
Förvaltningsresultat, Mkr	31,4	24,7	75,0	45,2	95,1	64,9
Periodens resultat efter skatt	32,8	20,8	92,1	52,5	218,7	178,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,2	41,2	47,2	41,2	47,2	40,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,7	1,9	1,7	1,9	1,7	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,9	3,0	2,7	2,2	2,7	2,3
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,4	3,1	2,4	3,1	2,4	3,2
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,4	2,6	2,4	2,6	2,4	2,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 878,5	3 613,7	3 878,5	3 613,7	3 878,5	3 739,6
Aktuellt substansvärde, Mkr	3 552,1	3 335,1	3 552,1	3 335,1	3 552,1	3 480,2
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie [1)]	0,93	0,73	2,23	1,34	2,82	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	27,1	102,1	66,0	106,1	95,8	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % [2)]	27,1	34,6	36,1	65,7	40,8	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie [1)]	0,97	0,62	2,74	1,56	6,05	5,31
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie [1)]	115,19	107,33	115,19	107,33	115,19	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,3	3,2	7,3	3,2	7,3	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie [1)]	105,50	99,05	105,50	99,05	105,50	103,36
Eget kapital, kr/aktie [1)]	89,90	83,42	89,90	83,42	89,90	87,16

[1)] Jämförelsetal per aktie är omräknade utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019.
[2)] Förvaltningsresultat för helåret 2019 har justerats med 9,9 Mkr för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen.

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. 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 nyttjanderätts-tillgången 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 5 november 2020

Johan Ljungberg Styrelseordförande	**Håkan Blixt** Styrelseledamot	**Ulrika Danielsson** Styrelseledamot
Christer Olofsson Styrelseledamot		**Anna Sander** Styrelseledamot

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

Slutsats

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

Stockholm den 5 november 2020

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 30 september 2020 uppgick till 5,2 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 september 2020 var 153,40 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet noterades den 31 augusti och uppgick till 144,00 kronor. Högsta stängningskurs noterades den 18 september och uppgick till 162,60 kronor.

Under kvartalet har 398 762 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 59,29 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 4,7 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 81,1 procent. John Mattson har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid periodens utgång till 115,19 kronor per aktie (107,33). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 7,3 procent jämfört 30 september 2019. Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 3 552,1 Mkr (3 335,1) eller 105,50 kronor per aktie (99,05) 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 september 2020

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

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	12 277 055	36,46%
Tagehus Holding AB	4 336 698	12,88%
Länsförsäkringar Fonder	3 187 662	9,47%
Första AP-fonden	2 777 777	8,25%
Carnegie Fonder	2 240 609	6,65%
Fidelity Investments (FMR)	1 760 522	5,23%
Prior & Nilsson Fonder	1 395 835	4,15%
Övriga ägare	5 693 874	16,91%
Summa	33 670 032	100%
Varav utländskt ägande	2 824 033	8,39%

Källa: Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	30 september 2020		30 september 2019		31 december 2019	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	3 027,0	89,90	2 808,6	83,42	2 934,8	87,16
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	81,6	2,42	105,2	3,12	68,9	2,05
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	769,9	22,87	699,9	20,79	735,9	21,86
Långsiktigt substansvärde	3 878,5	115,19	3 613,7	107,33	3 739,6	111,07
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	-81,6	-2,42	-105,2	-3,12	-68,9	-2,05
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-244,8	-7,27	-173,4	-5,15	-190,5	-5,66
Aktuellt substansvärde	3 552,1	105,50	3 335,1	99,05	3 480,2	103,36

Aktierelaterade nyckeltal

	2020 jan–sep	2019 jan–sep	2019 jan–dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie[1)]	2,23	1,34	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	66,0	106,1	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %[2)]	36,1	65,7	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie[1)]	2,74	1,56	5,31
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie[1)]	115,19	107,33	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,3	3,2	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie[1)]	105,50	99,05	103,36
Eget kapital, kr/aktie[1)]	89,90	83,42	87,16
Börsvärde (kr/aktie) /Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	1,33	1,08	1,26

1) Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019.
2) Förvaltningsresultatet för helåret 2019 har justerats med 9,9 Mkr för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen.

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 leasingskuld 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 bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - Leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential avseende bostäder, per kvadratmeter.

Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde, Mkr	Redovisat eget kapital 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 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	3 552,1	3 335,1	3 552,1	3 335,1	3 552,1	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**	105,50	99,05	105,50	99,05	105,50	103,36

Belåningsgrad vid periodens utgång, %		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	3509,5	2 578,8	3 509,5	2 578,8	3 509,5	2 601,6
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	7,6	11,3	7,6	11,3	7,6	9,8
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	7 422,0	6 228,8	7 422,0	6 228,8	7 422,0	6 365,2
(A-B)/C	**Belåningsgrad vid periodens utgång, %**	47,2	41,2	47,2	41,2	47,2	40,7

Eget kapital, kr/aktie		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	3 027,0	2 808,6	3 027,0	2 808,6	3 027,0	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**	89,90	83,42	89,90	83,42	89,90	87,16

Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	307,8	259,7	307,8	259,7	307,8	261,2
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	21,8	12,5	21,8	12,5	21,8	13,9
A/(A+B)	**Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %**	93,4	95,4	93,4	95,4	93,4	94,9

Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	7 422,0	6 228,8	7 422,0	6 228,8	7 422,0	6 365,2
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
C	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	214,9	171,5	214,9	171,5	214,9	171,5
(A-B)/C	**Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm**	34 542	36 328	34 542	36 328	34 542	37 124

Förvaltningsresultat, kr/aktie		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	31,4	24,7	75,0	45,2	95,1	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**	0,93	0,73	2,23	1,34	2,82	1,93

Förvaltningsresultat, Mkr		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Periodens resultat	32,8	20,8	92,1	52,5	218,7	178,8
B	Aktuell och uppskjuten skatt	12,4	5,0	32,3	20,5	68,2	56,4
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	13,8	1,1	49,4	27,8	191,8	170,3
A+B-C	**Förvaltningsresultat, Mkr**	31,4	24,7	75,0	45,2	95,1	64,9

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	77,1	63,2	215,9	188,2	280,7	253,0
B	Periodens bruttohyra, Mkr	82,4	66,6	229,0	196,8	297,7	265,5
A/B	**Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %**	93,6	94,9	94,3	95,6	94,3	95,3

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	65,9	54,2	184,6	159,9	239,6	214,8
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	69,2	55,9	193,1	165,0	250,8	222,7
A/B	**Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %**	95,2	97,0	95,6	96,9	95,5	96,5

Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	58,5	48,5	58,5	48,5	58,5	48,7
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	3 509,5	2 578,8	3 509,5	2 578,8	3 509,5	2 601,6
A/B	**Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %**	1,7	1,9	1,7	1,9	1,7	1,9

Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	307,8	259,7	307,8	259,7	307,8	261,2
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	21,8	12,5	21,8	12,5	21,8	13,9
A+B	**Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr**	329,7	272,3	329,7	272,3	329,7	275,1

Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	264,9	222,3	264,9	222,3	264,9	224,0
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	13,1	7,0	13,1	7,0	13,1	8,1
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	190,5	156,3	190,5	156,3	190,5	156,3
(A+B)/C	**Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm**	1 460	1 468	1 460	1 468	1 460	1 485

Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	31,4	24,7	75,0	45,2	95,1	64,9
B	Engångskostnader avseende börsnotering, Mkr	0,0	0,0	0,0	9,9	0,0	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**	0,93	0,73	2,23	1,64	2,82	2,22

Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,93	0,73	2,23	1,64	2,82	2,22
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,73	0,54	1,64	0,99	2,01	1,36
(A-B)/B	**Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %**	27,1	34,6	36,1	65,7	40,8	63,6

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	3 878,5	3 613,7	3 878,5	3 613,7	3 878,5	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**	115,19	107,33	115,19	107,33	115,19	111,07

Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	3 027,0	2 808,6	3 027,0	2 808,6	3 027,0	2 934,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	81,6	105,2	81,6	105,2	81,6	68,9
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	769,9	699,9	769,9	699,9	769,9	735,9
A+B+C=D	**Långsiktigt substansvärde, Mkr**	3 878,5	3 613,7	3 878,5	3 613,7	3 878,5	3 739,6
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-81,6	-105,2	-81,6	-105,2	-81,6	-68,9
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-244,8	-173,4	-244,8	-173,4	-244,8	-190,5
D-B-E	**Aktuellt substansvärde, Mkr**	3 552,1	3 335,1	3 552,1	3 335,1	3 552,1	3 480,2

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	3 509,5	2 578,8	3 509,5	2 578,8	3 509,5	2 046,2
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	7,6	11,3	7,6	11,3	7,6	9,8
A-B	**Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr**	3 501,9	2 567,5	3 501,9	2 567,5	3 501,9	2 036,5

Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	31,4	24,7	75,0	45,2	95,1	64,9
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	16,5	12,6	44,3	37,0	57,2	49,8
(A+B)/B	**Räntetäckningsgrad under perioden, ggr**	2,9	3,0	2,7	2,2	2,7	2,3

Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,93	0,73	2,23	1,34	2,82	1,93
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,73	0,36	1,34	0,65	1,44	0,74
(A-B)/B	**Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %**	27,1	102,1	66,0	106,1	95,8	159,0

Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	115,19	107,33	115,19	107,33	115,19	111,07
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolvmånaders-period, kr/aktie	107,33	104,05	107,33	104,05	107,33	104,23
(A-B)/B	**Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %**	7,3	3,2	7,3	3,2	7,3	6,6

Överskottsgrad under perioden, %		2020 jul–sep	2019 jul–sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Rullande 12 mån	2019 jan–dec
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	54,5	43,8	145,9	112,6	186,2	152,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	77,1	63,2	215,9	188,2	280,7	253,0
A/B	**Överskottsgrad under perioden, %**	70,7	69,2	67,6	59,8	66,3	60,4

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender
Bokslutskommuniké 2020: 24 februari 2021
Årsstämma 2021: 22 april 2021
Delårsrapport januari-mars 2021: 6 maj 2021

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