

Fastigheten Gravyren 1 vid Gullmarsplan i centrala Stockholm.

DELÅRSRAPPORT

Q3
jan-sep
2022

Januari –september 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 468,9 Mkr (264,3), en ökning med 77 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 139,9 Mkr (80,2), motsvarande 3,73 kr per aktie (2,36) - en ökning med 58 procent. Justerat för engångspost 2021 var tillväxten 47 procent.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 780,1 Mkr (5 696,5), motsvarande 178,91 kr per aktie (156,65) - en ökning med 14 procent.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till -14,3 Mkr (856,6), värdeförändring för räntederivat uppgick till 275,1 Mkr (32,4).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 311 Mkr (764,9), motsvarande 8,27 kr per aktie (22,38).
- Fastighetsvärdet uppgick till 15 799,1 Mkr (14 228,4).
- Investeringarna uppgick till 893,9 Mkr (5 414,8), varav 643,2 Mkr (5 268,5) avsåg förvärv.

Juli –september 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 157 Mkr (101,7), en ökning med 54 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 47,4 Mkr (34,9), motsvarande 1,25 kr per aktie (1,01).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 780,1 Mkr (5 696,5). Substansvärde per aktie uppgick till 178,91 kr (156,65).
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till -295,1 Mkr (422,6), värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 50,1 Mkr (9,1).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -156 Mkr (369,6), motsvarande -4,06 kr per aktie (10,55).
- Investeringarna uppgick till 82 Mkr (5 155), varav 0,0 Mkr (5 098) avsåg förvärv.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q3 – 2022

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Fråntråde av en fastighet på Östermalm i Stockholm som såldes till ett underliggande fastighetsvärde om 800 miljoner kronor.

Uppföljning av finansiella mål Q3 2022 jämfört med Q3 2021*



14 % tillväxt
substansvärde



58 % tillväxt
förvaltningsresultat

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

Nyckeltal	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån okt 21-sep 22	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	95,7	97,1	95,7	97,1	95,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 799,1	14 228,4	15 799,1	14 228,4	15 799,1	15 894,5
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	10	78	76	248	248	339
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	157,0	101,7	468,9	264,3	612,5	407,9
Driftöverskott, Mkr	110,9	68,9	313,0	170,0	392,7	249,8
Förvaltningsresultat, Mkr	47,4	34,9	139,9	80,2	162,8	103,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,3	58,0	56,3	58,0	56,3	58,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	2,6	2,2	2,6	2,0	2,2
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,25	1,01	3,74	2,36	4,46	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	24,2	7,9	58,5	5,9	58,0	6,0
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	-4,06	10,55	8,22	22,38	23,7	38,21
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	14,2	36,0	14,2	36,0	14,2	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie, %	168,61	141,06	168,61	141,06	168,61	158,54
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	178,91	156,65	178,91	156,65	178,91	175,90

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 24.

Vi fortsätter agera proaktivt i en osäker omvärld

John Mattson levererar fortsatt tillväxt och stabila fastighetsvärden. Konsolidering av bolaget fortsätter och åtgärder har vidtagits för att hantera nya marknadsförutsättningar.



Vi har ökat takten i arbetet med att sänka våra kostnader.

Tillväxt och stabila fastighetsvärden

John Mattson hade en fortsatt stark tillväxt för årets tre första kvartal, främst drivet av genomförda förvärv under 2021. Tillväxten i förvaltningsresultat och långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 58 respektive 14 procent.

Värdeförändringen jämfört med föregående kvartal uppgick till -295 miljoner kronor i jämförbart bestånd vilket motsvarar en förändring om -1,8 procent. Värdeminskningen är främst en följd av ökade avkastningskrav för bostäder med mellan 10 och 25 punkter.

Bolagets fastighetsportfölj med bostäder i attraktiva lägen i Stockholmsregionen visar sin styrka i en osäker omvärld. Vår uppfattning är att vår fastighetsportfölj med låg risk för vakanser långsiktigt kommer att ha stabila fastighetsvärden.

Proaktivitet i en osäker omvärld

Under föregående kvartal sålde John Mattson fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om drygt en miljard kronor. Vi refinansierade lån och handlade upp räntesäkringar vilket väsentligt ökade den genomsnittliga ränte- och kreditbindningstiden. Åtgärder som visat sig värdefulla då vi efter sommaren upplevt en fortsatt, och till viss del tilltagande, osäkerhet i vår omvärld.

Efter en period av stark tillväxt, där tre bolag har blivit ett, har John Mattson förutsättningar att skapa en mer kostnadseffektiv verksamhet. Som ett led i en fortsatt konsolidering och hantering av nya marknadsförutsättningar med stigande inflation och räntor har vi ökat takten i arbetet med att sänka våra kostnader.

Vi har sett över bolagets samtliga kostnader och tagit fram ett kostnadsbesparingsprogram som bedöms ha en positiv effekt på förvaltningsresultatet om cirka 50 miljoner kronor under 2023. Besparingarna bedöms vara långsiktigt hållbara och avser både fastighetskostnader och centrala administrationskostnader.

Som ett led i detta har vi påbörjat en omorganisation där organisationen reduceras med tio tjänster, motsvarande cirka 20 procent av totala antalet medarbetare. Det är väldigt tråkigt att medarbetare måste lämna John Mattson, dock är en anpassning av organisationen nödvändig.

De utmanande marknadsförutsättningarna för projektverksamheten medför även att vi nu skjuter fram projektstarter. Vi kommer att fullfölja pågående projekt men kommer inte att starta nya nyproduktions- eller basuppgraderingsprojekt under 2022 och 2023.

Vi har även fortsatt att vara aktiva med räntesäkringar. Under kvartalet har lån med räntesäkringar kortare än ett år reducerats från cirka 50 procent till cirka 30 procent av den totala lånevolymen.

Sammantaget kommer dessa åtgärder att ytterligare stärka bolaget i en omvärld med nya marknadsförutsättningar.

Pågående hyresförhandlingar

I årets hyresförhandlingar för bostäder kommer en ny hyressättningsmodell användas för första gången. Modellen är överenskommen mellan Fastighetsägarna Sverige, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen. Fastighetsägarna Stockholm har gått ut med en förhandlingsframställan på 9,5 procent men parterna står långt ifrån varandra

och förhandlingarna riskerar att dra ut på tiden. Jag tror fortsatt att den nya modellen stärker förutsättningar att få kompensation för ökade kostnader även om det, på samma sätt som vid tidigare förhandlingar, sker med en tidsförskjutning.

Drygt en femtedel av John Mattsons hyresintäkter kommer från vårt kommersiella bestånd, med hyror som i genomsnitt regleras med cirka 90 procent av KPI eller motsvarande. KPI ökade med närmare elva procent för september 2022, vilket indikerar en stark hyresökning i vårt kommersiella bestånd.

Långsiktighet inom hållbarhet

Trots vårt nuvarande fokus på värdeskapande i närtid är John Mattson fortsatt en långsiktig och ansvarstagande aktör där hållbarhet är viktigt för vårt långsiktiga värdeskapande. Det var därför mycket glädjande att se engagemanget hos våra medarbetare under den företagskonferens som vi hade i september där vi tillsammans inledde arbetet med att framarbete handlingsplaner för våra nya hållbarhetsmål.

Sedan förvärven av våra bestånd i Rotebro och Tureberg i Sollentuna kommun har vi haft fokus på trygghetsarbetet i dessa områden, där vi samarbetar nära polisen, kommunen och övriga fastighetsägare. Den senaste hyresgäst-enkäten visar att våra boende upplever en starkt trygghet i dessa områden, vilket är väldigt glädjande och viktigt för vårt långsiktiga värdeskapande.

I oktober påbörjades inflyttningen av vårt innovativa bostadsprojekt i Upplands Väsby. Det är Stockholms första flerbostadshus utan privata parkeringsplatser och med ett koncept för hållbara mobilitetslösningar och delningsekonomi. Vi hälsar våra nya hyresgäster välkomna till sitt nya boende och en hållbar livsstil.

Vi, liksom samhället i stort, står inför utmanande tider. Bolagets engagerade medarbetare gör att vi kommer ta oss igenom detta som ett starkare bolag. Vi fortsätter att agera proaktivt i en osäker omvärld.

Per Nilsson,
vd John Mattson Fastighetsföretagen AB

Affärsidé, mål och strategier

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen. Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer.

Strategier

John Mattsons strategi baseras på fyra hörnstenar där hållbarhetsarbetet integreras i varje del.

Förvaltning – Vi förvaltar genom närhet och helhet. Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, både beståndet och att utveckla livet mellan husen. Vi jobbar proaktivt med fastighetsförvaltning och gör kontinuerligt effektiviseringar och värdeskapande investeringar i syfte att uppnå en mer hållbar fastighetsdrift samt ökat driftnetto. Fokus ligger på att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna.

Förädling – Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att upgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väletablerad modell för uppgadering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgadering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgadering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från

befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgadering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. Målsättningen är att totaluppgadera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet. All uppgadering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

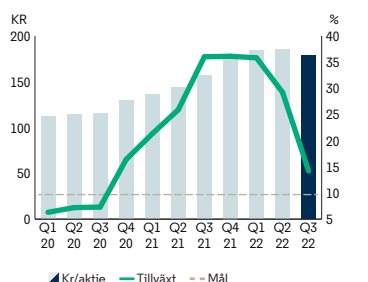
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och mångfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma.

Förvärv – Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva.

Finansiella mål

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Finansiella riskbegränsningar – John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Det innebär att:

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

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Under de närmaste åren kommer John Mattson prioritera värdeskapande investeringar vilket innebär att utdelningar kan komma att understiga 50 procent eller helt utebli.

Hållbarhetsmål



Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

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



Ansvarsfull material- och avfallshantering

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



Energieffektiva och fossilfria lösningar

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



Mål

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



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

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



Mål

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

Fastighetsbestånd

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

Våra områden

Beståndet delas in i fyra förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma, Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar 4 396 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 355 200 kvadratmeter, där bostäder står för 82 procent.

Majoriteten av fastigheterna är byggda på 1950–1970-talet, med goda förutsättningar att förädlas. Tillväxt sker genom förvärf och förtätning av fastigheter i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.



4 396 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area utgörs
av bostäder



355 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 30 september 2022							Januari–september 2022 ¹⁾		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighets-kostnader		Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 288	172	8 058	46 744	309	1 792	98,0	236	74	162
Norrort	995	75	2 096	27 845	93	1 238	95,1	67	36	30
City/Bromma	446	49	2 495	51 458	95	1 952	97,3	63	21	42
Söderort/Nacka	667	59	3 150	53 314	120	2 038	95,9	101	27	75
Summa fastigheter	4 396	355	15 799	44 476	617	1 738	97,1	467	158	309

¹⁾ Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de hade ägts under hela perioden. Avvikelser mellan ovan redovisade driftöverskott och resultaträkningens driftöverskott förklaras av att driftöverskottet för under perioden förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt räknats upp som om de ägts under hela perioden och att avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats under hela perioden.

Per 30 september 2022	Hyresvärde			Vakanser och rabatter			Kontraktsvärde			Uthyrningsgrad
	Uthyrbar area, Antal	Hyresvärde, tkvm	Mkr	Uthyrbar area, Antal	Vakans- och rabattvärde, tkvm	Mkr	Uthyrd area, Antal	Kontraktsvärde, tkvm	Mkr	
Bostäder	4 396	293	468	80	5	6	4 316	288	462	98,6
Kommersiellt		62	127		5	6		57	119	94,0
P-platser			22			4			18	80,9
Summa	4 396	355	617	80	10	16	4 316	345	599	97,1

¹⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår.

Lidingö

På Lidingö finns John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Fastigheterna består framför allt av bostadsfastigheter i Larsbergsområdet och i Käppala, dessa står för 95 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella lokalerna bedrivs närservice- och utbildningsverksamhet. I beståndet finns även en utvecklingsfastighet där detaljplan pågår samt identifierade potentiella byggrätter. Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt.

Bostäderna håller genomgående en hög standard, 62 procent av beståndet är

totaluppgraderat eller nybyggt. Samtliga lägenheter är basuppgraderade, totaluppgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden har 76 (134) lägenheter uppgraderats.

Planarbete pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg på Lidingö som går under projektnamnet Ekporten. I Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet, projektet är i tidigt skede. Ytterligare ett antal potentiella förtätningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala.

Nyckeltal, Lidingö	Q3 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	164
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 730
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 551
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	66 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Norrort

I Norrort utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd framför allt av bostadsfastigheter i Sollentuna kommun i områdena Rotebro, Rotsunda, Häggvik och Tureberg. Den största andel av byggnaderna är uppförda under 1970-talet men det finns också äldre, som är byggda under 1940- och 1950-talet samt nyare som byggts under 1990-talet eller senare.

Planering för uppgradering av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda pågår, uppgradering planeras påbörjas i Rotebro under 2024.

Produktion av ett bostadshus med 73 hyreslägenheter i området Vilunda i centrala Upplands Väsby är i sitt slutskede. Inflyttning är planerad till oktober 2022. Fastigheten ligger intill pendeltågstationen och med närhet till Väsby centrum. Projektet är Stockholms första flerbostadshus för hållbar mobilitet och utan krav på privata parkeringsplatser.

Nyckeltal, Norrort	Q3 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	79
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 237
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	95,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	27 845
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	41 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

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

Under andra och tredje kvartalet 2022 såldes och frånträdde två bostadsfastigheter på Kungsholmen samt en fastighet på Östermalm.

Utvecklingsfastigheter finns i Abrahamsberg och i Söderstaden (stadsutvecklingsområde bestående av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen).

På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma är detaljplan antagen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende. Byggstart planeras ske under 2024.

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

Nyckeltal, City/Bromma	Q3 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	31
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 965
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	58 661
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	67 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Söderort/Nacka

John Mattsons bestånd i Söderort och Nacka är främst koncentrerat till Hägerstensåsen, Västberga och Örby. Bostadsfastigheter utgör 72 procent av total uthyrbar area och består framför allt av fastigheter uppförda under 1990-talet. Kommersiella fastigheter utgör 28 procent av total uthyrbar area och består främst av kontor, vård- och omsorg samt närservice. Området har tre utvecklingsfastigheter i olika skeden.

I Örby centrum pågår utveckling av fastigheten Gengasen, ett nyproduktionsprojekt som innefattar hyreslägenheter, butikslokaler och LSS-

boende. Projektet byggstartades 2021 och har beräknad inflytt under andra halvan av 2023. Dessutom påbörjades ett uppraderingsprojekt av lägenheter under andra kvartalet 2022.

I Örnsberg innehas en markanvisning för projektet Pincetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av 230 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola.

På fastigheten Sicklaön 37:46, belägen vid Finnboda kaj i Nacka kommun, finns en byggrätt där utveckling av bostäder planeras med möjlig byggstart 2024.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q3 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 912
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,0
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	53 452
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	67 ¹⁾

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



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

Utvecklingsprojekt

De utmanande marknadsförutsättningarna för projektverksamheten, med höga entreprenadkostnader och osäkerhet runt utveckling av avkastningskrav, medför att planerade projekt skjuts på framtiden. Vi fullföljer pågående projekt men planerar

inte att starta några nya nyproduktions- eller basuppraderingsprojekt under 2022 och 2023. Bedömda byggstartar för projekten Juno, Geografiboken och Finnboda har i ett första steg flyttats fram till 2024.

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

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

²⁾ Möjlig byggstart är en bedömning av när projektet kan starta. Detaljplan för projekt Geografiboken är upphävd av Mark- och miljödomstolen. Stockholms stad har fått resning hos Mark- och miljööverdomstolen i ärendet.

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

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

Centraladministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vid balansdagen. För mer information om centraladministrationskostnader se not 4, sida 11.

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

Belopp i Mkr	30 sep 2022
Hyresvärde	617,3
Vakanser och rabatter	-18,5
Hyresintäkter	598,8
Driftkostnader	-134,6
Underhållskostnader	-32,1
Fastighetsskatt	-12,3
Fastighetsadministration	-33,6
Driftöverskott	386,1
Central administration	-52,3
Finansnetto	-188,8
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-2,1
Förvaltningsresultat	142,9



Utomhusbion i Larsberg bygger på ett flerårigt samarbete mellan Lidingö stad och John Mattson. Under sista helgen i augusti besöktes arrangemanget av totalt 2 000 biobesökare i alla åldrar. Hållbarhet stod i fokus och en av årets nyheter var cykelgarderoben för gratis och säker cykelförvaring under filmvisningarna.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån okt 21-sep 22	2021 jan-dec
Hysesintäkter	2	157,0	101,7	468,9	264,3	612,5	407,9
Driftkostnader	3	-27,7	-18,4	-99,2	-58,7	-138,2	-97,7
Underhåll	3	-8,0	-5,7	-22,4	-13,3	-34,4	-25,3
Fastighetsskatt	3	-4,4	-1,7	-10,6	-4,4	-13,5	-7,3
Fastighetsadministration	3	-6,0	-7,0	-23,7	-17,8	-33,7	-27,7
Driftöverskott		110,9	68,9	313,0	170,0	392,7	249,8
Centrala administrationskostnader	4	-12,8	-11,4	-44,2	-39,4	-61,6	-56,8
Finansnetto	5	-50,8	-22,6	-128,6	-50,5	-168,0	-89,9
Förvaltningsresultat	1	47,4	34,9	140,3	80,2	163,2	103,1
Resultatandelar från intressebolag		-	2,2	-	2,2	-	2,2
Värdeförändringar fastigheter	6	-295,1	422,6	-14,3	856,6	668,2	1 539,0
Värdeförändring räntederivat	6	50,1	9,1	275,1	32,4	290,7	48,0
Resultat före skatt		-197,6	468,8	401,1	971,3	1 122,1	1 692,3
Aktuell skatt	7	-2,8	-0,1	-9,3	-0,1	-12,3	-3,0
Uppskjuten skatt	7	44,4	-99,1	-80,8	-206,4	-231,3	-356,9
Periodens resultat		-156,0	369,6	311,0	764,9	878,5	1 332,5
Rapport över totalresultat							
Periodens totalresultat							
Periodens resultat		-156,0	369,6	311,0	764,9	878,5	1 332,5
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		-156,0	369,6	311,0	764,9	878,5	1 332,5
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		-154,0	365,8	309,7	761,1	870,5	1 322,0
Innehav utan bestämmande inflytande		-2,0	3,8	1,3	3,8	8,0	10,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental		37 896	34 667	37 424	34 006	36 482	34 601
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning per aktie		-4,10	10,55	8,27	22,38	23,86	38,21

Perioden januari till september 2022

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

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar, resultatandel från intressebolag och skatt, uppgick under perioden till 139,9 Mkr (80,2) motsvarande 3,74 kr per aktie (2,36). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 58 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 468,9 Mkr (264,3), vilket motsvarar 1 698 kr/kvm (1 661). Av den totala intäktsökningen under perioden om 204,6 Mkr stod förvärvade fastigheter för 186,2 Mkr och genomförda uppgraderingar och förtätningar för 10,2 Mkr.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 233,9 Mkr (219), vilket motsvarar 1 556 kr/kvm (1 476). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2022 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,6–1,8 procent.

Intäkter	2022 jan-sep Mkr	30 sep 2022 kr/kvm	2021 jan-sep Mkr	30 sep 2021 kr/kvm
Lidingö	235,9	1 823	212,5	1 620
Norrort	66,5	1 166	30,7	1 104
City/Bromma	65,1	1 831	11,2	1 922
Söderort/Nacka	101,4	1 903	10,0	1 929
Totalt	468,9	1 698	264,3	1 661

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 155,9 Mkr (94,2) motsvarande 619 kr/kvm (575), en kostnadsökning per kvadratmeter med 44 kr eller 8 procent. De ökade kostnaderna förklaras främst av högre drift- och underhållskostnader hänförliga till förvärvade fastigheter samt ökade mediakostnader på grund av prisökningar.

Driftkostnader uppgick till 99,2 Mkr (58,7), varav förvärvade fastigheter förklarar 31,2 Mkr av ökningen. Underhållskostnaderna uppgick till 22,4 Mkr (13,3), varav förvärvade fastigheter förklarar 9,5 Mkr av ökningen.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 23,7 Mkr (17,8) där ökningen beror på ökat fastighetsinnehav och kostnader i samband med integration av genomförda förvärv.

Fastighetskostnader	2022 jan-sep Mkr	30 sep 2022 kr/kvm	2021 jan-sep Mkr	30 sep 2021 kr/kvm
Lidingö	73,9	604	70,6	542
Norrort	36,4	695	17,5	622
City/Bromma	19,8	586	3,3	596
Söderort/Nacka	25,8	589	2,9	628
Totalt	155,9	619	94,3	575

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	381	441	335	354	383
Underhåll	80	117	103	103	95
Fastighetsskatt	36	31	58	42	39
Fastighetsadministration	107	107	91	91	102
Totalt	604	695	586	589	619

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 44,2 Mkr (39,4).

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 129,0 Mkr (50,5). Det ökade finansnettot om 78,5 Mkr förklaras av stigande marknadsräntor (70,3 Mkr) och ökad kreditvolym (8,2 Mkr). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 1,5 Mkr (1,7). Tomträttsavgäld ingår i finansnetto med 9,0 Mkr (1,8). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,19 procent (1,40) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 ggr (2,6).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -14,3 Mkr (856,6). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till -14,0 Mkr (0,9). Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -0,3 Mkr (855,7). Värdeförändringarna är hänförliga till förbättrat driftöverskott kopplat till genomförda investeringar, förändrade bedömda avkastningskrav och förvärvade fastigheter.

Den genomsnittliga värderingsytelsen för koncernen uppgick till 2,8 procent (2,7 per 31 december 2021).

Orealiserade värdeförändringar	2022 jan-sep, Mkr	2021 jan-sep, Mkr
Driftnettoförändring	197,2	65,7
Pågående projekt/byggrätter	191,3	111,7
Avkastningskrav	-415,5	501,2
Förvärvade fastigheter	26,8	177,1
Totalt	-0,3	855,7

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 275,1 Mkr (32,4). Förändringen beror främst på stigande marknadsräntor.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till –9,3 Mkr (–0,1). Uppskjuten skatt uppgick till –80,8 Mkr (–206,3) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 53,7 Mkr (–183,1). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 2,3 Mkr (30,7), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 534,6 Mkr (533,4 per 31 december 2021), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 352,4 Mkr (11 658,0 per 31 december 2021). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	139,9	–
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-76,3	76,3
Ny- och ombyggnationer	-25,0	25,0
Övriga skattemässiga justeringar	5,5	31,2
Skattepliktigt förvaltningsresultat	44,1	132,5
<i>Värdeförändringar fastigheter</i>		
Värdeförändringar fastigheter	–	-14,3
<i>Värdeförändringar derivat</i>		
Värdeförändringar derivat	–	275,1
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	44,1	393,3
<i>Underskottsavdrag, ingående balans</i>		
Underskottsavdrag, ingående balans	-533,4	533,4
<i>Underskottsavdrag, utgående balans</i>		
Underskottsavdrag, utgående balans	534,6	-534,6
Skattepliktigt resultat	45,3	392,1
Periodens skatt	-9,3	-80,8

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	11 352,4	-2 338,6	-681,1
Derivat	-249,9	-51,5	-47,5
Underskottsavdrag	534,6	110,1	90,9
Obeskattade reserver	-38,2	-7,9	-2,3
Summa	-11 105,9	-2 287,8	-640,0
Fastigheter, tillgångsförvärv	4756,1	979,8	–
Totalt	-6 349,9	-1 308,1	-640,0
Enligt balansräkning		-1 308,1	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 308,1 Mkr (1072,7). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 640,0 Mkr (526,0). Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta fastighetsöverlåtelse.

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	15 799,1	14 228,4	15 894,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	332,8	292,0	332,8
Räntederivat	10	249,9	–	–
Övriga anläggningstillgångar		12,5	11,3	11,9
Summa anläggningstillgångar		16 394,3	14 531,7	16 239,2
Kortfristiga fordringar		191,6	56,7	79,1
Likvida medel		109,5	167,9	227,5
Summa omsättningstillgångar		301,1	224,6	306,6
Summa tillgångar		16 695,4	14 756,3	16 545,7
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 721,9	4 583,0	5 143,9
Innehav utan bestämmande inflytande		107,6	99,6	106,2
Summa eget kapital		5 829,5	4 682,5	5 250,2
Avsättningar		1,5	1,8	1,8
Leasingskuld tomträtt	9	332,8	292,0	332,8
Långfristiga räntebärande skulder	10	6 493,6	5 444,0	6 224,6
Övriga långfristiga skulder		7,0	10,1	10,1
Uppskjutna skatteskulder	7	1 308,1	1 072,7	1 227,5
Räntederivat	10	–	40,8	25,2
Summa långfristiga skulder		8 143,0	6 861,4	7 821,9
Kortfristiga räntebärande skulder	10	2 508,6	2 975,1	3 221,9
Övriga kortfristiga skulder		214,3	237,3	251,8
Summa kortfristiga skulder		2 722,9	3 212,4	3 473,7
Summa skulder		10 865,9	10 073,8	11 295,6
Summa eget kapital och skulder		16 695,4	14 756,3	16 545,7

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental ^{1,2)}	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2021-01-01	33 670	11,2	362,8	3 039,7	3 413,7	–	3 413,7
Apportemission	2 695	0,9	407,3	–	408,2	–	–
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	95,8	–
Periodens total resultat	–	–	–	761,1	761,1	3,8	764,9
Eget kapital, per 2021-09-30	36 365	12,1	770,1	3 800,7	4 583,0	99,6	4 682,5
Apportemission	–	–	–	–	–	–	–
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	–
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–	–
Periodens total resultat	–	–	–	560,9	560,9	6,7	567,6
Eget kapital, per 2021-12-31	36 365	12,1	770,1	4 361,7	5 143,9	106,2	5 250,2
Apportemission	1 532,1	0,2	267,9	–	268,4	–	268,4
Periodens total resultat	–	–	–	309,7	309,7	1,3	311,0
Eget kapital, per 2022-09-30	37 897,0	12,6	1 038,0	4 671,2	5 721,9	107,5	5 829,5

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

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 september 2022 till 0,33 kr per aktie (0,33).

Balansräkning per 30 september 2022

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 15 799,1 Mkr (15 894,5 per 31 december 2021). Fastighetsvärdet har minskat med 95,4 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av försäljning, förvärv samt investeringar i nybyggnation och i förvaltningsfastigheter. Bostadsfastigheter står för 87 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 9 procent och utvecklingsfastigheter för 4 procent. Total uthyrbar area uppgick till 355 200 kvadratmeter (355 500) och hyresvärdet per den 30 september uppgick till 617Mkr (551). Beståndet omfattar 4 396 lägenheter (4 414).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 893,9 Mkr (6 398,4), varav 643,2Mkr (6 143,8) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 178,9 Mkr (95,9) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Upplands Väsby och Örby centrum. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 31,35 Mkr (116,3). Under perioden har 76 lägenheter (339) uppgraderats.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2022-01-01	15 894,5
+ Förvärv	643,2
+ Investeringar i nybyggnation	178,9
+ Investeringar i uppgraderingar	31,3
+ Övriga investeringar	40,4
- Försäljningar	989,0
+/- Realiserade värdeförändringar	-0,3
Utgående fastighetsvärde, 2022-09-30	15 799,1

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 30 september 2022 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield på delar av beståndet, motsvarande cirka 25 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats. Värderingar av förvaltningsfastigheter baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet

av framtida intjäningsförmåga. Värderingarna baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav.

Utvecklingsfastigheter värderas antingen som byggrätt eller pågående projekt. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA. Pågående projekt värderas till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och ett riskpåslag beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om tio år, perioden oktober 2022 till december 2032. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2033 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta.

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

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 746	1 758	1 715
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	95,7	95,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	619	575	618
Driftöverskott, kr/kvm	1 079	1 086	1 009
Fastighetsvärde, kr/kvm	44 476	45 357	44 710
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	355	314	356
Genomsnittlig värderingsyield, %	2,8	2,8	2,7

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingsskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomt-rättsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingsskuld. Den 30 september 2022 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 332,8 Mkr (332,8).

Finansiering

Not 10 Finansiering

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

Eget kapital

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 30 september 2022 till 5 721,9 Mkr (5 143,9) vilket motsvarar 150,99 kronor per aktie (141,45). Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 309,7 Mkr (1 322,0) och genomförd apportemission om 268,4 Mkr.

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 9 112,5 Mkr (9 581,6).

Den utnyttjade kreditvolymen vid periodens utgång uppgick till 9 002,3 Mkr (9 446,5) varav 6 494,0 Mkr (6 224,6) var långfristig skuld och 2 508,3 Mkr (3 221,9) var kortfristig skuld.

Extern upplåning har under perioden gjorts med 1 696,5 Mkr (4 363,7). Amortering har under perioden gjorts med 2 140,8 Mkr (11,2).

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 8 892,6 Mkr (9 219,0), vilket motsvarar en belåningsgrad om 56,3 procent (58,0).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 109,5 Mkr (262,2). Därutöver finns ett kreditlöfte om 25 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,9 år (2,1).

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallstrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens

löptid. Avtalet innebär att bolaget erhåller en rörlig ränta (mot-svarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs.

I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska dessa derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan på derivatinstrumenten avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller under-värde 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 således inte påverkat eget kapital.

John Mattson har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 4 789,0 Mkr (2 343,0), vilket motsvarar 61,9 procent (37,1) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta.

Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2023 till 2030. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 250,4 Mkr (–25,2). Detta belopp kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från det redovisade värdet eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 2,8 år (2,0).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 2,19 procent (1,35).

Not 11 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor. Styrelsens ordförande Johan Ljungberg är delägare i John Mattson Fastighetsföretagen AB via Tagehus Holding AB. Tagehus Holding AB äger byggkonsultbolaget Credentia AB från vilket John Mattson köpt tjänster under perioden 1 jan – 30 sep 2022 om 0,0 kr (0,0). Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor. Några andra transaktioner med närstående har inte förekommit.

Ränte- och kreditbindning 30 september 2022

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	3 011,0	3,55	33	2 518,3	2 508,3	28	0	–
1–2 år	234,0	–2,08	3	1 542,0	1 441,9	16	471	–
2–3 år	1 648,6	1,39	18	1 269,0	1 269,0	14	1 468	–
3–4 år	1 997,0	1,48	22	622,0	622,0	7	1 550	–
4–5 år	496,4	2,12	6	1 517,5	1 517,5	17	400	–
> 5 år	1 615,3	1,98	18	1 643,6	1 643,6	18	900	–
Summa	9 002	2,19	100	9 112	9 002	100	4 789	–0,35

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån okt 21-sep 22	2021 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	-197,2	468,8	401,1	971,3	1 122,2	1 692,3
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	295,1	-422,6	14,3	-855,7	-668,2	-1 538,2
Värdeförändring på räntederivat	-50,1	-9,1	-275,1	-32,4	-290,7	-48,0
Avskrivningar och utrangeringar	0,9	0,7	2,5	2,1	3,4	3,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,3	-5,8	-0,2	0,3	-2,3	-1,8
Betald skatt	-2,8	-4,4	-9,3	-4,5	-10,4	-5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46,2	27,6	133,2	81,1	153,8	101,7
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	-14,9	7,7	-6,9	5,3	0,1	12,3
Förändring av rörelseskulder	32,4	12,0	-156,5	19,0	-168,4	7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63,7	47,3	-30,2	105,4	-14,4	121,1
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-0,6	-0,7	-3,7	-3,3	-4,8	-4,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto ¹⁾	0,0	-2 965,3	-263,9	-3 120,0	-1 138,1	-3 994,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-81,9	-57,1	-250,7	-146,5	-358,8	-254,6
Avyttringar av anläggningstillgångar	662,8	-	874,9	1,0	874,9	1,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	580,3	-3 023,0	356,6	-3 268,8	-626,7	-4 252,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	459	3 114,8	1 696,5	3 333,6	2 726,6	4 363,7
Amorteringar	-1 161,2	-2,8	-2 140,8	-8,4	-2 143,7	-11,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-702,2	3 112,0	-444,3	3 325,3	582,9	4 352,5
<i>Periodens kassaflöde</i>	-58,3	136,2	-117,9	161,9	-58,3	221,5
Likvida medel vid periodens början	167,8	31,6	227,5	6,0	167,9	6,0
Likvida medel vid periodens slut	109,5	167,9	109,5	167,9	109,5	227,6

¹⁾ Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag

Belopp i Mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån okt 21-sep 22	2021 jan-dec
Förvaltningsfastigheter	-	5 097,9	643,2	5 268,5	1 518,5	6 143,8
Rörelsefordringar	-	25,3	5,7	25,3	19,4	39,0
Likvida medel	-	158,1	6,8	158,1	143,4	294,7
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-	-1,3	-	-1,3	-5,5	-6,8
Övertagna rörelseskulder	-	-117,3	-116,6	-133,2	-125,9	-142,5
Övertagna räntebärande skulder	-	-1 533,1	-	-1 533,1	-	1 533,1
Avgår: Tidigare redovisade resultatandel från intressebolag	-	-2,2	-	-2,2	-	-2,2
Övertagna nettotillgångar	-	3 627,4	539,0	3 782,1	1 549,8	4 792,9
Apportemission *	-	-408,2	-268,4	-408,2	-268,4	-408,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	-	-95,8	-	-95,8	-	-95,8
Utbetald köpeskilling	-	3 123,4	270,7	3 278,1	1 281,5	4 288,9
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-	-158,1	-6,8	-158,1	-143,4	-294,7
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	-	2 965,3	263,9	3 120,0	1 138,1	3 994,2

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) med organisationsnummer 556802-2858 består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Intäkter	10,0	9,4	20,2
Centrala administrationskostnader	-30,5	-26,8	-36,5
Rörelseresultat	-20,5	-17,4	-16,3
Räntenetto	-39,4	-6,9	-19,4
Resultat efter finansiella poster	-59,9	-24,3	-35,7
Bokslutsdispositioner	-	-	36,2
Resultat före skatt	-59,9	-24,3	0,5
Skatt	4,2	3,6	-2,9
Periodens resultat	-55,7	-20,7	-2,4

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	5 317,5	5 307,9	5 317,5
Uppskjuten skattefordran	7,2	9,5	3,0
Fordringar på koncernföretag	-	254,7	387,4
Övriga kortfristiga fordringar	8,7	9,8	7,6
Likvida medel	6,1	6,2	9,9
Summa tillgångar	5 339,5	5 587,9	5 725,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 850,2	1 619,2	1 637,5
Långfristiga skulder till kreditinstitut	475,0	1 400,0	1 800,0
Skulder till koncernföretag	1 983,7	855,7	977,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 017,0	1 700,0	1 300,0
Övriga kortfristiga skulder	13,6	13,1	10,3
Summa eget kapital och skulder	5 339,5	5 587,9	5 725,5

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

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde är stabilt där 82 procent av den uthyrbara arean utgörs av bostadsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen. Bolagets bedömning är att efterfrågan på hyresrätter i dessa lägen kommer att vara fortsatt hög.

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 76 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden med hög efterfrågan i Stockholmsregionen.

De största driftkostnaderna för John Mattson är de så kallade mediakostnaderna där el, värme och vatten ingår. Elkostnaderna har under 2022 blivit mer volatila jämfört med tidigare perioder.

John Mattson har ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital.

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

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresvärde	5 procent	+/- 31,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,2
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 10,8
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-46,8 / +25,3

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	-3 160	-1 580	0	1 580	3 160
Belåningsgrad, %	70,4	62,5	56,3	51,2	46,9

Finansiell risk

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Risken begränsas av att nettobelåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 56,3 procent (58,0). Tillgång till extern finansiering är en av bolagets viktigaste riskparametrar att hantera. Den begränsas, förutom av belåningsgraden, av tillgång till disponibel likviditet.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 109,5 Mkr (262,6). Därutöver finns ett kreditlöfte om 25 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,9 år (2,1) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 4 789 Mkr (2 342,6), vilket motsvarar 61,9 procent (37,1) av räntebärande skulder med rörlig Stibor-ränta.

Hållbarhetsrisker

John Mattsons hållbarhetsarbete integreras i bolagets affärsmodell. De hållbarhetsrelaterade riskerna som bedöms vara mest väsentliga för bolagets utveckling är sociala förhållanden, negativ miljöpåverkan och klimatförändringar samt frågor kopplade till bolagets uppförandekod och personal.

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

Under 2022 har John Mattson stärkt arbetet inom miljömässiga hållbarhet genom att anta nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål samt beslutat att stärka organisation inom miljöområdet för att leverera utifrån hållbarhetsmålen.

Årliga genomgångar av uppförandekoden och kompletterande policyer genomförs för samtliga anställda. Bolagets värdegrund förankras kontinuerligt där samtliga medarbetare involveras. John Mattson har en tydlig process för medarbetarsamtal och arbetar systematiskt för att förebygga olyckor och arbetsrelaterad ohälsa.

En orolig omvärld

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

Nyckeltal

Nyckeltal	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån okt 21-sep 22	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	70,7	67,7	66,7	64,3	64,1	61,3
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	95,7	97,1	95,7	97,1	95,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	617,3	551,4	617,3	551,4	617,3	609,7
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 599	1 575	1 599	1 575	1 599	1 557
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	355,2	313,7	355,2	313,7	355,2	355,5
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	82,0	56,8	250,7	146,3	359,1	254,6
Investeringar - förvärv, Mkr	5,3	5 097,9	643,2	5 268,5	1 523,8	6 143,8
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 799,1	14 228,4	15 799,1	14 228,4	15 799,1	15 894,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	44 476	45 357	44 476	45 357	44 476	44 710
Totalt antal lägenheter	4 396	3 891	4 396	3 891	4 396	4 414
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	10	78	76	248	167	339
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	157,0	101,7	468,9	264,3	612,5	407,9
Driftsöverskott, Mkr	110,9	68,9	313,0	170,0	392,7	249,8
Förvaltningsresultat, Mkr	47,4	34,9	139,9	80,2	162,8	103,1
Periodens resultat efter skatt	-156,0	369,6	311,0	764,9	880,2	1 332,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,3	58,0	56,3	58,0	56,3	58,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,2	1,4	2,2	1,4	1,7	1,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	2,6	2,2	2,6	2,0	2,2
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,8	2,1	2,8	2,1	2,8	2,0
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,9	2,3	2,9	2,3	2,9	2,1
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 780,1	5 696,5	6 780,1	5 696,5	6 780,1	6 396,6
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 390,0	5 129,7	6 390,1	5 129,7	6 390,1	5 765,1
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,25	1,01	3,73	2,36	4,46	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	24,2	7,9	58,5	5,9	58,0	6,0
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	-4,06	10,55	8,27	22,38	23,7	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	178,91	156,65	178,91	156,65	178,91	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	14,2	36,0	14,2	36,0	14,2	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	168,61	141,06	168,61	141,06	168,61	158,54
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	150,99	126,03	150,99	126,03	150,99	141,45
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	82,10	172,00	82,10	172,00	82,10	199,40
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 896 965	34 666 916	37 424 431	34 005 978	36 481 527	34 600 537
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	36 364 827	37 896 964	36 364 827	37 896 965	36 364 827

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 24.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. John Mattson följer upp verksamheten som en enhet vars resultat i sin helhet rapporteras till och utvärderas av den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernen rapporterar därför endast ett segment.

Moderbolaget

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Under oktober påbörjades en omorganisation där antalet medarbetare reduceras med tio tjänster, motsvarande cirka 20 procent av totala antalet medarbetare. Organisationsförändringen genomförs successivt fram till 1 februari 2023.
- Slutlikvid erhöles för försäljningen av fastigheten Älgen 24. Köparen tillträdde fastigheten den 30 september där 100 miljoner kronor av köpeskillingen betalades efter tillträdet.
- Färdigställande av ett flerbostadshus i Upplands Väsby med 73 lägenheter.

Lidingö den 10 november 2022

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 10 november 2022

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

John Mattsons aktie

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

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 30 september 2022 var 82,10 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 80,20 kronor, noterades den 29 september. Högsta stängningskurs under kvartalet, 115,0 kronor, noterades den 12 augusti.

Under kvartalet har 1 229 991 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 116,8 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 13,0 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 83,57 procent.

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid periodens utgång till 178,91 kronor per aktie (156,65). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 14,2 procent jämfört 30 september 2021. Aktuell substansvärde uppgick vid periodens utgång till 6390,0 Mkr (5129,7) eller 168,61 kronor per aktie (141,06) 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 2022

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

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	14 351 055	37,9
Tagehus Holding AB	4 786 698	12,6
Carnegie Fonder	3 250 000	8,6
Fidelity Investments (FMR)	1 882 922	5,0
Prior & Nilsson Fonder	1 747 337	4,6
Övriga ägare	11 878 953	31,3
Summa	37 896 965	100%
Varav utländskt ägande	3 616 976	9,54

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	30 sep 2022		30 sep 2021		31 dec 2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	5 721,9	150,99	4 583	126,03	5 143,9	141,45
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	-249,9	-6,59	40,8	1,12	25,2	0,69
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 308,1	34,52	1 072,7	29,5	1 227,5	33,76
Långsiktigt substansvärde	6 780,1	178,91	5 696,5	156,65	6 396,6	175,90
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	249,9	6,59	-40,8	-1,12	-25,2	-0,69
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-640,0	-16,89	-526,0	-14,46	-606,3	-16,67
Aktuellt substansvärde	6 390,0	168,61	5 129,7	141,06	5 765,1	158,54

Aktierelaterade nyckeltal

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,73	2,36	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	58,5	5,9	6,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	8,27	22,38	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	178,91	156,65	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	14,2	36,0	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	158,61	141,06	158,54
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	150,99	126,03	141,45
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	82,10	172,0	199,40
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,46	1,10	1,13
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 424 431	34 005 978	34 600 537
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	36 364 827	36 364 827

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier ^{1,2)}	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission	–	1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
	Aktiesplit					
2018	10 000:1	9 999 000	10 000 000	–	10 000 000	1
2018	Nyemission	1 223 344	11 223 344	1 223 344	11 223 344	1
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032	–	11 223 344	0,33
2021	App.emission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33
2022	App.emission	672 208	37 037 035	224 069	12 345 678	0,33
2022	App.emission	859 930	37 896 965	286 643	12 632 321	0,33

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

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 september 2022 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde, Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasing-skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Bostadsfastigheter	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Ej alternativt nyckeltal.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för 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

		2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
Aktuellt substansvärde, kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 390,0	5 129,7	6 390,0	5 129,7	6 390,0	5 765,1
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365	37 897	36 365	37 897	36 365
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	168,61	141,06	168,61	141,06	168,61	158,54
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	9 002,2	8 419,1	9 002,2	8 419,1	9 002,2	9 446,5
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	109,5	167,9	109,5	167,9	109,5	227,5
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 799,1	14 228,4	15 799,1	14 228,4	15 799,1	15 894,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,3	58,0	56,3	58,0	56,3	58,0
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 721,9	4 583,0	5 721,9	4 583,0	5 721,9	5 143,9
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365	37 897	36 365	37 897	36 365
A/B	Eget kapital, kr/aktie	150,98	126,03	150,98	126,03	150,98	141,45
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktswärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	599,0	527,5	599,0	527,5	599,0	582,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,0	23,9	16,0	23,9	16,0	26,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,1	95,7	97,1	95,7	97,1	95,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 799,1	14 228,4	15 799,1	14 228,4	15 799,1	15 894,5
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	355,2	313,7	355,2	313,7	355,2	355,5
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	44 476	45 357	44 476	45 357	44 476	44 710
Förvaltningsresultat, kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	47,4	34,9	139,9	80,2	162,8	103,1
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	37 897	34 667	37 424	34 006	36 482	34 601
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,25	1,01	3,73	2,36	4,46	2,98
Förvaltningsresultat, Mkr							
A	Periodens resultat	-156,0	369,6	311,0	764,9	878,5	1 332,5
B	Aktuell och uppskjuten skatt	-41,6	99,2	90,1	206,5	243,6	359,9
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	-245	431,7	260,8	889,0	958,9	1 587,0
D	Resultatandel från intressebolag	0	2,2	0	2,2	0	2,2
A+B-C-D	Förvaltningsresultat, Mkr	47,4	34,9	140,3	80,2	163,2	103,1
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	197,1	118,3	197,1	118,3	197,1	127,2
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	9 002,2	8 419,1	9 002,2	8 419,1	9 002,2	9 446,5
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,2	1,4	2,2	1,4	2,2	1,3
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr							
A	Kontraktswärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	617,0	527,5	617,0	527,5	617,0	582,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,0	23,9	16,0	23,9	16,0	26,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	633	551,4	633	551,4	633	609,7
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Kontraktswärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	468,0	396,3	468,0	396,3	468,0	444,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	5,8	11,4	5,8	11,4	5,8	10,9
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	292,9	258,9	292,9	258,9	292,9	292,4
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 618	1 575	1 618	1 575	1 618	1 557
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 780,1	5 696,5	6 780,1	5 696,5	6 780,1	6 396,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365	37 897	36 365	37 897	36 365
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	178,91	156,65	178,91	156,65	178,91	175,90

ÖVRIG INFORMATION

		2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån	2021 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 721,9	4 583,0	5 721,9	4 583,0	5 721,9	5 143,9
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-249,9	40,8	-249,9	40,8	-249,9	25,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 308,1	1 072,7	1 308,1	1 072,7	1 308,1	1 227,5
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 780,1	5 696,5	6 780,1	5 696,5	6 780,1	6 396,6
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	249,9	-40,8	249,9	-40,8	249,9	-25,2
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-640,0	-526,0	-640,0	-526,0	-640,0	-606,3
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	6 390,0	5 129,7	6 390,0	5 129,7	6 390,0	5 765,1
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	9 002,2	8 419,1	9 002,2	8 419,1	9 002,2	9 446,5
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	109,5	167,9	109,5	167,9	109,5	227,5
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	8 892,6	8 251,2	8 892,6	8 251,2	8 892,6	9 219,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	47,4	34,9	139,9	80,2	162,8	103,1
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	48,2	21,6	120,8	48,7	157,6	85,5
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	2,6	2,2	2,6	2,0	2,2
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	1,25	1,01	3,74	2,36	4,46	2,98
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	1,01	0,93	2,36	2,23	2,82	2,81
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	24,2	7,9	58,5	5,9	58,0	6,0
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	178,91	156,65	178,91	156,65	178,91	175,90
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	156,65	115,19	156,65	115,19	156,65	129,25
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	14,2	36,0	14,2	36,0	14,2	36,1
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	110,9	68,9	313,0	170,0	392,7	249,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	157,0	101,7	468,9	264,3	612,5	407,9
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	70,7	67,7	66,7	64,3	64,1	61,3

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2022: **24 februari 2023**
Årsredovisning 2022: **mars 2023**
Delårsrapport januari–mars 2023: **5 maj 2023**
Delårsrapport januari–juni 2023: **17 augusti 2023**
Delårsrapport januari–september 2023: **9 november 2023**

Information

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



Per Nilsson, vd
per.nilsson@johnmattson.se
Tel: 072-224 90 28



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