

DELÅRSRAPPORT

Q2

jan-jun
2023

John Mattssons bostäder finns på attraktiva lägen i tillväxtkommuner i Stockholm. Hyresgästernas betalningsvilja är hög och fastigheterna har en mycket låg risk för vakanser. Här syns Parkhusen i Larsberg på Lidingö bestående av 80 hyreslägenheter byggda 2018.

Januari – juni 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 309,5 Mkr (312,0), en minskning med 0,8 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 213,3 Mkr (202,1), en ökning med 5,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 58,2 Mkr (92,5), motsvarande 1,53 kr per aktie (2,49).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -617,9 Mkr (280,8). Värdeförändringar för räntederivat uppgick till 8,6 Mkr (225,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -464,7 Mkr (466,5), motsvarande -12,23 kr per aktie (12,46).
- Fastighetsvärdet uppgick till 14 495,5 Mkr (16 775,2).
- Investeringarna uppgick till 190,1 Mkr (812,0), varav 0,0 Mkr (643,2) avsåg fastighetsförvärv.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 037,4 Mkr (7 028,0). Detta motsvarar 159,31 kr per aktie (185,45), vilket är en minskning med 14 procent per aktie.

April – juni 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 155,7 Mkr (158,7), en minskning med 1,9 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 112,2 Mkr (108,9), en ökning med 3,0 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 28,8 Mkr (51,8), motsvarande 0,76 kr per aktie (1,38).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -63,0 Mkr (9,0). Värdeförändringar för räntederivat uppgick till 47,7 Mkr (106,3).
- En fastighet har sålts för 513,2 Mkr efter avdrag för bedömd latent skatt. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 525 Mkr, vilket var i nivå med senaste fastighetsvärdering.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 27,7 Mkr (128,7), motsvarande 0,76 kr per aktie (3,41).
- Investeringarna uppgick till 100,1 Mkr (87,7), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.

Q2 – 2023

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- I juni frånträdde en fastighet på Lidingö med ett underliggande fastighetsvärde om 525 miljoner kronor.
- Under april lämnade bolagets cfo sin tjänst. Tjänsten upprätthålls tills vidare av interim cfo.

Uppföljning av finansiella mål Q2 2023 jämfört med Q2 2022*



-14 % tillväxt
substansvärde



-38 % tillväxt
förvaltningsresultat

*De finansiella målen presenteras på sidan 4.

Nyckeltal	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Rullande 12 mån jul 22-jun 23	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,7	97,1	95,7	97,1	95,7	95,9
Överskottsgrad, %	72,1	68,6	68,9	64,8	66,1	64,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 495,5	16 775,2	14 495,5	16 775,2	14 495,5	15 695,5
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	42	8	52	66	49	86
Finansiella nyckeltal						
Hysesintäkter, Mkr	155,7	158,7	309,5	312,0	618,4	620,9
Driftöverskott, Mkr	112,2	108,9	213,3	202,1	409,0	397,8
Förvaltningsresultat, Mkr	28,8	51,8	58,2	92,5	119,5	153,9
Genomsnittlig ränta, %	3,09	1,70	3,09	1,70	3,09	2,54
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57,2	56,8	57,2	56,8	57,2	56,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr ¹⁾	1,5	2,3	1,5	2,3	1,5	1,9
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,76	1,38	1,53	2,49	3,15	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-44,9	57,2	-38,3	84,8	-23,9	37,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	0,76	3,41	-12,23	12,46	-21,20	3,30
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-14,1	29,2	-14,1	29,2	-14,1	-1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie, %	147,83	172,35	147,83	172,35	147,83	162,08
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	159,31	185,45	159,31	185,45	159,31	174,02

¹⁾ Räntetäckningsgrad för perioden har beräknats exklusive engångskostnader om 2,0 Mkr.
Definitioner av nyckeltal, se sidan 23.

Fortsatt starkt resultat trots utmanande förutsättningar

John Mattsons driftöverskott fortsätter att förbättras under perioden som ett resultat av det kostnadsbesparingsprogram som inleddes hösten 2022. Arbetet fortgår med att stärka bolagets kassaflöden och motverka effekten av hög inflation och stigande räntenivåer.



Fortsatt starkt resultat

Det är glädjande att kostnadsbesparingsprogrammet som vi initierade hösten 2022 fortsätter att ge god effekt. Under perioden januari–juni ökade driftöverskottet med 6 procent och EBITDA med 11 procent jämfört med samma period föregående år. Detta trots ett fortsatt högt inflationstryck, ett mindre fastighetsbestånd efter genomförda försäljningar och engångskostnader om två miljoner kronor. Justerat för ett mindre fastighetsbestånd efter genomförda försäljningar ökade driftöverskottet och EBITDA med hela 11 respektive 17 procent. Överskottsgraden uppgick till 69 procent för perioden jämfört med 65 procent motsvarande period föregående år. Arbetet med att effektivisera verksamheten fortsätter och vi ser ytterligare potential.

Till följd av stigande räntekostnader minskade förvaltningsresultatet per aktie med 38 procent.

Under andra kvartalet hade vi fortsatt sjunkande fastighetsvärden med en värdet förändring av fastighetsbeståndet på 0,5 procent. Värdeinsnkningen var lägre än föregående kvartal då vi gjorde en större nedskrivning av våra fastighetsvärden om -3,5 procent. Våra bokförda fastighetsvärden bekräftas även av att vi under juni sålde en fastighet på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde överstigande det bokförda värdet. Den huvudsakliga orsaken till värdeförändringen är ökade avkastningskrav om i genomsnitt

tio punkter under kvartalet, vilket delvis motverkas av pågående effektiviseringar av våra fastigheter.

Som en följd av den negativa värdeutvecklingen under perioden minskade tillväxten i långsiktigt substansvärde per aktie med 14 procent jämfört med samma period föregående år.

Beredskap för osäker omvärld

Utifrån stigande räntenivåer under perioden har vi under året fortsatt vidta åtgärder för att motverka effekterna av detta.

Vi har under kvartalet fortsatt att arbetat aktivt med räntesäkringar för att motverka effekten av stigande marknadsräntor. 70 procent av bolagets lån är bundna i cirka tre år vilket gör att vi har god beredskap om den höga räntan håller i sig.

För att ytterligare motverka effekterna av stigande räntor och stärka bolagets finansiella nyckeltal sålde vi i juni en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 525 miljoner kronor. Sedan juni 2022 har vi avyttrat fastigheter till ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 1,8 miljarder kronor där samtliga försäljningar gjorts i linje med eller över bokförda värden vid tidpunkten för respektive försäljning. Vid behov utesluter vi inte ytterligare försäljningar.

John Mattsons totala lånevolym med längre räntebindningstid än ett år uppgick till 73 procent med en genomsnittlig ränta på 3,09 procent.

Värdeskapande arbete

Vi har fortsatt fokus på att stärka bolagets kassaflöden. Uthyrningen i vårt kommersiella bestånd har varit framgångsrik även under andra kvartalet och nettouthyrningen för perioden uppgår till fem miljoner kronor med effekt under 2023.

Vi ser en stor potential för energibesparingar i vårt fastighetsbestånd där målet är att minska externa köp av energi med 25 procent de kommande tre åren. Utöver att minska bolagets klimatavtryck sänker det även våra energikostnader. Investeringar i energioptimeringar är mycket lönsamma och har en positiv effekt på fastighetsvärdena som vida överstiger investeringar i energioptimerande åtgärder.

I juni hälsade vi de första hyresgästerna välkomna till sitt nya boende i vårt nyproduktions- och uppgraderingsprojekt i Örby i södra Stockholm. Inflyttning av de totalt 204 lägenheterna sker löpande fram till första kvartalet 2024.

Vi fortsätter vår projektutveckling i tidiga skeden för att vara redo att starta projekt när marknadsförutsättningarna är mer gynnsamma. Det är glädjande att detaljplanen för 80 lägenheter i Abrahamsberg har vunnit laga kraft.

Vårt arbete inom social hållbarhet är viktigt för att säkerställa att våra områden förblir attraktiva och trygga i framtiden. Under kvartalet har vi genomfört en rad aktiviteter i våra områden. I juni startade John Mattson tillsammans med Sollentuna kommun upp platssamverkan i Rotebro i syfte att stärka tryggheten och attraktiviteten i området. Flera aktörer såsom andra fastighetsbolag, bostadsrättsföreningar, polisen och Hyresgästföreningen ingår i samarbetet.

Jag vill avsluta med att tacka alla medarbetare för ett fantastiskt arbete och engagemang under det första halvåret.

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.

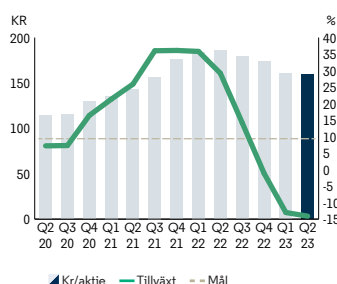
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. 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

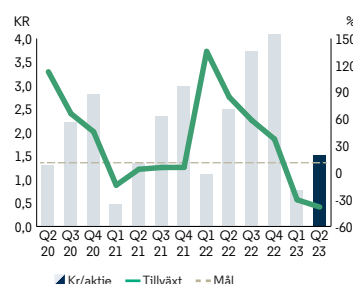
Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.

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, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Hållbarhetsmål

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

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



Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

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



Ansvarsfull material- och avfallshantering

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



Energieffektiva och fossilfria lösningar

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



Mål

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



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

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



Mål

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

Fastighetsbestånd

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

Våra områden

Beståndet delas in i fyra förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma, och Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar 4 294 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 344 900 kvadratmeter, där bostäder står för 82 procent.

Majoriteten av fastigheterna är byggda på 1950–1970-talet, med goda förutsättningar att förädlas.

Tillväxt sker genom förvärv och förtätning av fastigheter i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.



4 294 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



345 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 30 juni 2023							Januari–juni 2023		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 059	157	7 180	45 593	290	1 840	97,8	155	41	114
Norrort	1 068	80	1 892	23 727	107	1 342	92,2	49	24	25
City/Bromma	451	49	2 325	47 784	101	2 071	91,0	49	16	33
Söderort/Nacka	716	59	3 099	52 475	124	2 099	97,9	55	15	40
Summa fastigheter	4 294	345	14 495	42 026	622	1 802	95,7	310	96	213

Per 30 juni 2023	Hyresvärde			Vakanser och rabatter ¹⁾			Kontraktsvärde			Uthyrningsgrad
	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	4 294	282	467	97	6	4	4 197	277	463	99,1
Kommersiellt		62	133		18	18		45	115	86,4
P-platser			21			4			17	80,0
Summa	4 294	345	622	97	24	27	4 197	321	595	95,7

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 detaljplanearbete pågår samt identifierade potentiella byggrätter. Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt.

Bostäderna håller genomgående en hög standard, 64 procent av beståndet är

totaluppgraderat eller nybyggt. Samtliga lägenheter är basuppgraderade, totaluppgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden har 29 (66) lägenheter uppgraderats.

Planarbete pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtrönet 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	Q2 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 769
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,4
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	45 319
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	70

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Norrort

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

Planering för uppgradering av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda pågår,

uppgradering planeras påbörjas i Rotebro under 2024.

Produktion av ett bostadshus med 73 hyreslägenheter i området Vilunda i centrala Upplands Väsby är färdigställt. Fastigheten var fullt uthyrd i januari 2023.

Nyckeltal, Norrort	Q2 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 342
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	23 727
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	43

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov och Abrahamsberg. Bostadsfastigheter står för 64 procent av total uthyrbar area. Byggnaderna har byggår från början av 1900-talet till 2017, där de flesta är från 1940-talet. Av hela fastighetsbeståndet har City/Bromma störst andel kommersiella fastigheter med 23 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet.

Utvecklingsfastigheter finns i Abrahamsberg och i Söderstaden

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

På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma har detaljplanen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende vunnit laga kraft. 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	Q2 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	31
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 065
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	52 593
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	62

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Söderort/Nacka

John Mattsons bestånd i Söderort och Nacka är främst koncentrerat till Hägerstensåsen, Västberga och Örby. Bostadsfastigheter utgör 72 procent av total uthyrbar area och består framför allt av fastigheter uppförda under 1990-talet. Kommersiella fastigheter utgör 17 procent av total uthyrbar area och består främst av kontor, vård- och omsorg samt närservice. Området har tre utvecklingsfastigheter i olika skeden.

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

boende. Projektet byggstartades 2021 och har beräknad inflytt under andra halvan av 2023. Dessutom påbörjades ett uppgraderingsprojekt av lägenheter under andra kvartalet 2022. Under perioden har 23 (0) lägenheter uppgraderats.

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

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

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q2 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 989
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,0
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	47 075
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	71

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Utvecklingsprojekt

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

planerar inte att starta några nya nyproduktions- eller basuppgraderingsprojekt under 2023. Bedömda byggstarter för projekten Geografiboken och Finnboda har i ett första steg flyttats fram till 2024 och för Juno till 2025.

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status	Möjlig byggstart ²⁾
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	129	8 400	Produktion	Pågår
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan laga kraft	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	2025
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	230	13 500	Detaljplan pågår	2025
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Tidigt skede	2025
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	100	9 000	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj				759	48 350		

¹⁾ Antal lägenheter och area är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.
²⁾ Möjlig byggstart är en bedömning av när projektet kan starta.

Aktuell intjäningsförmåga

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

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för avyttringar av fastigheter som har frånträtts medan avdrag ej görs för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ej frånträtts.

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

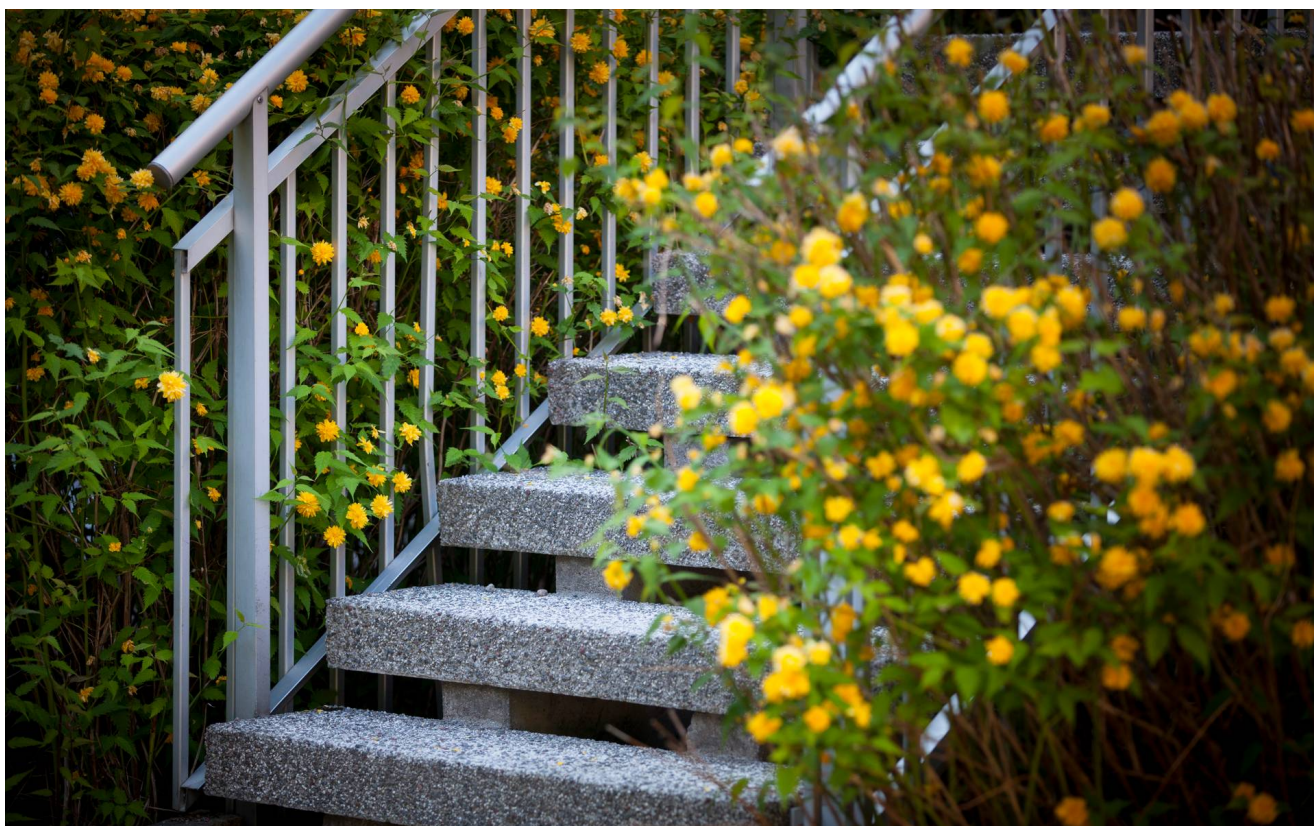
Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade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

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

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

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

Belopp i Mkr	30 juni 2023
Hyresvärde	621,5
Vakanser och rabatter	-26,5
Hyresintäkter	595,0
Driftkostnader	-122,1
Underhållskostnader	-23,9
Fastighetsskatt	-13,6
Fastighetsadministration	-21,8
Driftöverskott	413,6
Central administration	-48,5
Finansnetto	-248,2
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-1,0
Förvaltningsresultat	115,9



Fastigheten Valutan 2 på Sedelvägen i Hägerstensåsen.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Rullande 12 mån jul 22-jun 23	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2	155,7	158,7	309,5	312,0	618,4	620,9
Driftkostnader	3	-29,4	-30,6	-68,5	-71,5	-138,3	-141,2
Underhåll	3	-3,1	-7,3	-7,8	-14,5	-28,5	-35,2
Fastighetsskatt	3	-3,5	-3,1	-6,9	-6,2	-14,3	-13,6
Fastighetsadministration	3	-7,4	-8,9	-12,9	-17,7	-28,3	-33,1
Driftöverskott		112,2	108,9	213,3	202,1	409,0	397,8
Centrala administrationskostnader	4	-13,2	-15,8	-23,8	-31,4	-51,2	-58,8
Finansnetto	5	-70,2	-41,3	-131,3	-78,2	-238,3	-185,2
Förvaltningsresultat	1	28,8	51,8	58,2	92,5	119,5	153,9
Värdeförändringar fastigheter	6	-63,0	9,0	-617,9	280,8	-1 123,7	-225,1
Värdeförändring räntederivat	6	47,7	106,3	8,6	225,0	48,2	264,6
Resultat före skatt		13,6	167,1	-551,1	598,3	-956,0	193,4
Aktuell skatt	7	-1,2	-4,1	-1,2	-6,5	5,1	-0,2
Uppskjuten skatt	7	15,4	-34,2	87,7	-125,2	142,4	-70,5
Periodens resultat		27,7	128,7	-464,7	466,5	-808,6	122,7
Rapport över totalresultat							
Periodens totalresultat							
Periodens resultat		27,7	128,7	-464,7	466,5	-808,6	122,7
Övrigt totalresultat							
Periodens totalresultat		27,7	128,7	-464,7	466,5	-808,6	122,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier		0,76	3,41	-12,23	12,46	-21,20	3,30
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		28,7	128,7	-463,6	463,1	-803,1	123,7
Innehav utan bestämmande inflytande		-1,0	0,7	-1,1	3,4	-5,4	-1,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental		37 897	37 566	37 897	37 184	37 885	37 537

Perioden januari – juni 2023

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

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 58,2 Mkr (92,5) motsvarande 1,53 kr per aktie (2,49). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med -38 procent.

Driftöverskottet uppgick under perioden till 213,3 Mkr (202,1) vilket motsvarar 1 199 kr/kvm (1 072) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per aktie med 12 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 309,5 Mkr (312,0), vilket motsvarar 1 725 kr/kvm (1 679) rullande 12 månader.

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 241,0 Mkr (233,9), vilket motsvarar 1 630 kr/kvm (1 541). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2023 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 2,3–4,75 procent.

Intäkter	2023 jan-jun Mkr	30 jun 2023 kr/kvm	2022 jan-jun Mkr	30 jun 2022 kr/kvm
Lidingö	155,3	1 799	150,6	1 719
Norrort	49,5	1 237	44,3	1 161
City/Bromma	49,3	1 945	57,8	1 990
Söderort/Nacka	55,5	2 004	59,3	1 919
Totalt	309,5	1 725	312,0	1 679

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 96,2 Mkr (109,9) motsvarande 526 kr/kvm (607) rullande 12 månader, en kostnadsminskning per kvadratmeter med 81 kr eller -13 procent. De lägre kostnaderna förklaras främst av lägre kostnader för fastighetsadministration samt drift och underhåll.

Driftkostnaderna uppgick till 68,5 Mkr (71,5), vilket förklaras av lägre kostnader för uppvärmning. Underhållskostnaderna uppgick till 7,8 Mkr (14,5).

Kostnaderna för fastighetsadministration var lägre och uppgick till 12,9 Mkr (17,7). Förändringen förklaras av effekter av genomförda besparingsprogram.

Fastighetskostnader	2023 jan-jun Mkr	30 jun 2023 kr/kvm	2022 jan-jun Mkr	30 jun 2022 kr/kvm
Lidingö	40,9	489	49,8	574
Norrort	24,3	616	24,2	689
City/Bromma	16,1	526	16,9	585

Fastighetskostnader	2023 jan-jun Mkr	30 jun 2023 kr/kvm	2022 jan-jun Mkr	30 jun 2022 kr/kvm
Söderort/Nacka	15,0	503	19,0	620
Totalt	96,2	526	109,9	607

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	341	431	309	322	354
Underhåll	55	93	84	64	69
Fastighetsskatt	35	31	62	46	40
Fastighetsadministration	59	62	71	71	63
Totalt	489	616	526	503	526

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 23,8 Mkr (31,4), i beloppet ingår 2,0 Mkr som engångskostnad vid avslutande av tidigare cfo:s anställning. Totala kostnadsreduceringar med 9,6 Mkr mot föregående år beror på genomfört kostnadsbesparingsprogram.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 131,3 Mkr (78,2). Ökat finansnetto jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av högre räntenivåer. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 3,6 Mkr (1,1). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,09 procent (1,75) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,5 ggr (2,3).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -617,9 Mkr (280,8). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till -18,3 Mkr (-13,9). Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -599,5 Mkr (294,7). Värdeförändringarna är hänförliga till förbättrat driftöverskott kopplat till genomförda effektiviseringar och investeringar, ökade bedömda avkastningskrav och avyttrade fastigheter.

Den genomsnittliga värderingsytelsen för koncernen uppgick till 3,1 procent (2,9 per 31 december 2022).

Värdeförändringar	2023 jan-jun, Mkr	2022 jan-jun, Mkr
Driftnettoförändring	829,7	36,2
Pågående projekt/byggrätter	161,2	119,9
Avkastningskrav	-1 590,4	111,9
Förvärvade fastigheter	-	26,8
Avyttrade fastigheter	-18,3	-13,9
Totalt	-617,9	280,8

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 8,6 Mkr (225,0). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -1,2 Mkr (-6,5). Uppskjuten skatt uppgick till 87,7 Mkr (-125,2) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -121,7 Mkr (-104,2). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 97,2 Mkr (42,3), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Realiserade värdeförändringar och ej redovisad uppskjuten skatt för värdenedgångar av historiska tillgångsförvärv medför skattemässiga justeringar om netto 46,4 Mkr.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 39,6 Mkr (364,7 per 31 december 2022), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 10 598,7 Mkr (11 663,1 per 31 december 2022). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv. Därutöver redovisas inte uppskjuten skatt vid vissa värdenedgångar för fastigheter förvärvade via tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	58,2	
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-47,7	47,7
Ny- och ombyggnationer		
Övriga skattemässiga justeringar	320,5	-189,1
Skattepliktigt förvaltningsresultat	331,0	-141,4
Värdeförändringar fastigheter		-617,9
Värdeförändringar derivat		8,6
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	331,0	-750,7
Underskottsavdrag, ingående balans	-364,7	364,7
Underskottsavdrag, utgående balans	39,6	-39,6
Skattepliktigt resultat	5,9	-425,6
Periodens skatt	-1,2	87,7

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-10 598,7	-2 183,3	-635,9
Derivat	-248,0	-51,1	-47,1
Underskottsavdrag	39,6	8,2	6,7
Obeskattade reserver	-33,1	-6,8	-6,8
Summa	-10 840,2	-2 233,1	-683,1
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 964,7	1 022,7	
Totalt	-5 875,5	-1 210,3	-683,1
Enligt balansräkning		-1 210,3	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 210,3 Mkr (1 352,4). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 683,1 Mkr (696,4). 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 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 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	14 495,5	16 775,2	15 695,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	357,6	332,8	345,2
Räntederivat	10	240,0	199,8	226,5
Övriga anläggningstillgångar		11,7	13,2	12,0
Summa anläggningstillgångar		15 104,8	17 321,0	16 279,4
Kortfristiga fordringar		78,1	76,8	75,9
Räntederivat	10	8,0		12,9
Likvida medel		154,6	167,8	47,6
Summa omsättningstillgångar		240,7	244,7	136,4
Summa tillgångar		15 345,5	17 565,7	16 415,8
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 075,1	5 875,5	5 536,2
Innehav utan bestämmande inflytande		78,9	109,6	105,3
Summa eget kapital		5 154,0	5 985,1	5 641,5
Avsättningar		1,2	1,6	1,4
Leasingskuld tomträtt	9	357,6	332,8	345,3
Långfristiga räntebärande skulder	10	6 017,2	6 325,6	6 363,9
Övriga långfristiga skulder		7,0	7,0	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 210,3	1 352,4	1 298,0
Summa långfristiga skulder		7 593,4	8 019,4	8 015,6
Kortfristiga räntebärande skulder	10	2 424,3	3 378,7	2 559,9
Övriga kortfristiga skulder		173,8	182,4	198,8
Summa kortfristiga skulder		2 598,1	3 561,1	2 758,7
Summa skulder		10 191,5	11 580,6	10 774,3
Summa eget kapital och skulder		15 345,5	17 565,7	16 415,8

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental ^{1,2)}	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2022-01-01	36 364,8	12,1	770,1	4 361,7	5 143,9	106,2	5 250,2
Apportemission	1 532,1	0,5	267,9		268,4		268,4
Periodens totalresultat				463,1	463,1	3,4	466,5
Eget kapital, per 2022-06-30	37 897,0	12,6	1 038,0	4 824,8	5 875,5	109,6	5 985,1
Apportemission							
Periodens totalresultat				-339,3	-339,3	-4,4	-343,7
Eget kapital, per 2022-12-31	37 897,0	12,6	1 038,0	4 485,5	5 536,2	105,3	5 641,5
Förvärv av minoritetsandelar, bestämmande inflytande kvarstår				2,4	2,4	-25,3	-22,9
Periodens totalresultat				-463,6	-463,6	-1,1	-464,7
Eget kapital, per 2023-06-30	37 897,0	12,6	1 038,0	4 024,3	5 075,1	78,9	5 154,0

¹⁾ I samband med förvärven av fastigheterna vid Gullmarsplan genomfördes två nyemissioner om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 6 maj 2022. Antal aktier uppgår per den 30 juni 2023 till 37 896 965.

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

Balansräkning per 30 juni 2023

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 14 495,5 Mkr (15 695,5 per 31 december 2022). Fastighetsvärdet har minskat med 1 200,0 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av försäljningar och orealiserade värdeförändringar. Bostadsfastigheter står för 85 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 9 procent och utvecklingsfastigheter för 6 procent. Total uthyrbar area uppgick till 344 900 kvadratmeter (364 300) och hyresvärdet per den 30 juni uppgick till 621,5 Mkr (639,4). Beståndet omfattar 4 294 lägenheter (4 426).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 190,1 Mkr (812,0), varav 0,0 Mkr (643,2) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 88,3 Mkr (116,1) och avsåg framförallt nybyggnationsprojektet i Örby centrum. Föregående år pågick även ett nybyggnadsprojekt i Upplands Väsby. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 87,3 Mkr (24,4). Under perioden har 52 lägenheter (66) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat fönsterbyten. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 790,6 Mkr.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2023-01-01	15 695,5
+ Förvärv	0,0
+ Investeringar i nybyggnation	88,3
+ Investeringar i uppgraderingar	87,3
+ Övriga investeringar	14,5
- Försäljningar	-790,6
+/- Orealiserade värdeförändringar	-599,5
Utgående fastighetsvärde, 2023-06-30	14,495,5

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 30 juni 2023 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield på delar av beståndet, motsvarande cirka en fjärdedel av fastighetsbeståndets totala värde. Restande del av fastighetsbeståndet har internvärderats. Samtliga fastigheter externvärderas en gång per år under ett kalenderår. Värderingar av förvaltningsfastigheter baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga. Värderingarna baseras även på

en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav. Utvecklingsfastigheter värderas antingen som byggrätt eller pågående projekt. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA. Pågående projekt värderas till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och ett riskavdrag beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om tio år, perioden juli 2023 till december 2033. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta.

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

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 802	1 755	1 742
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	97,1	95,9
Fastighetskostnader, kr/kvm	526	607	620
Driftöverskott, kr/kvm	1 199	1 072	1 106
Fastighetsvärde, kr/kvm	42 026	46 053	43 638
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345	364	359
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,1	2,7	2,9

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingsskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomt-rättsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingsskuld. Den 30 juni 2023 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 357,6 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 juni till 5 075,1 Mkr (5 875,5) vilket motsvarar 133,92 (155,04) kronor per aktie. Under året har eget kapital minskat med periodens resultat om -463,6 Mkr (463,1) och ökat genom transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande med 2,4 Mkr.

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 8 709,5 Mkr (9 849,9).

Den utnyttjade kreditvolymen vid periodens utgång uppgick till 8 441,5 Mkr (9 704,3) varav 6 017,2 Mkr (6 325,6) var långfristig skuld och 2 424,3 Mkr (3 378,7) var kortfristig skuld.

Extern upplåning har under perioden gjorts med 657,4 Mkr (1 237,5). Amortering har under året gjorts med 1 139,7 Mkr (976,6).

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 8 289,6 Mkr (9 536,5), vilket motsvarar en belåningsgrad om 57,2 procent (56,8).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 263,6 Mkr (213,1). Därutöver finns ett outnyttjat byggkreditiv om 159,0 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,7 år (2,9).

Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,5 ggr (2,3).

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallsstrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar.

John Mattson har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 5 404 Mkr (3 789,0), vilket motsvarar 73,1 procent (38,0) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta.

Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2023 till 2033. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 248,0 Mkr (199,8). 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 2,7 år (2,9).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 3,09 procent (1,75).

Not 11 Transaktioner med närstående

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

Moderbolaget fattade i maj 2023 beslut om att uppta kortfristig reverslån från bolagets två största aktieägare. Utestående lånebelopp per 30 juni 2023 uppgick till 580 Mkr. Lånen har upptagits på marknadsmässiga villkor och räntenivån är i paritet med externt upptagna krediter med motsvarande löptid.

Ränte- och kreditbindning 30 juni 2023

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	2 269,2	6,88	27	2 845,6	2 423,3	29	471	
1-2 år	696,0	1,15	8	856,0	856,0	10	515	
2-3 år	1 544,1	1,10	18	1 618,9	1 773,2	21	1 518	
3-4 år	1 846,9	1,75	22	1 628,0	1 628,0	19	1 600	
4-5 år	1 236,0	2,04	15	1 116,1	1 116,1	13	500	
> 5 år	849,0	2,58	10	645,0	645,0	8	800	
Summa	8 441,5	3,09	100	8 709,5	8 441,5	100	5 404	-1,71

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat. I snitträntan för period 0-1 år inkluderas kreditmarginal för alla krediter upptagna med rörlig ränta varför snitträntan ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta exklusive byggkreditiv uppgick till 2,97 procent.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Rullande 12 mån jul 22-jun 23	2022 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	13,6	167,1	-551,1	598,3	-956,0	193,4
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	63,0	-9,0	617,9	-280,8	1 123,7	225,1
Värdeförändring på räntederivat	-47,7	-106,3	-8,6	-225,0	-48,2	-264,6
Avskrivningar och utrangeringar	0,7	0,7	1,6	1,6	3,8	3,9
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	-0,4	-0,2	-0,5	1,8	1,5
Betald skatt	-1,2	-4,1	-1,2	-6,5	5,1	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28,4	48,0	58,3	87,1	130,3	159,1
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	2,8	2,9	0,6	8,0	1,6	8,9
Förändring av rörelseskulder	9,2	-36,7	-25,0	-188,9	-8,7	-172,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40,5	14,2	33,9	-93,8	123,1	-4,6
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-0,2	-1,3	-1,2	-3,1	-3,5	-5,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto ¹⁾				-263,9		-263,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-100,1	-87,7	-190,1	-168,8	-379,3	-358,0
Avyttringar av anläggningstillgångar	513,2	212,1	769,5	212,1	1 432,3	874,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	412,9	123,1	578,1	-223,7	1 049,5	247,6
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Förvärv av minoritetsandelar			-22,9		-22,9	
Upptagna lån	580,0	804,7	657,4	1 237,5	1 581,7	2 161,8
Amorteringar	-927,3	-979,6	-1 139,7	-979,6	-2 744,6	-2 584,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-347,3	-174,9	-505,1	257,9	-1 185,8	-422,8
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>106,1</i>	<i>-37,5</i>	<i>106,9</i>	<i>-59,6</i>	<i>-13,2</i>	<i>-179,8</i>
Likvida medel vid periodens början	48,5	205,4	47,6	227,5	167,8	227,5
Likvida medel vid periodens slut	154,6	167,8	154,6	167,8	154,6	47,6

¹⁾ Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag

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

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

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Intäkter	1,2	6,6	13,9
Centrala administrationskostnader	-17,4	-21,3	-43,5
Rörelseresultat	-16,2	-14,7	-29,6
Resultat från andelar i koncernföretag	146,0		
Räntenetto	-59,7	-22,7	-60,6
Resultat efter finansiella poster	70,1	-37,4	-90,3
Bokslutsdispositioner			29,8
Resultat före skatt	70,1	-37,4	-60,5
Skatt		0,0	
Periodens resultat	70,1	-37,4	-60,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	0,5		0,9
Andelar i koncernföretag	5 314,9	5 317,5	5 320,5
Uppskjuten skattefordran	3,0	3,0	3,0
Fordringar på koncernföretag	368,8	618,7	323,6
Övriga kortfristiga fordringar	13,3	6,2	11,5
Likvida medel	154,1	57,7	4,7
Summa tillgångar	5 854,6	6 003,1	5 664,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 915,8	1 868,5	1 845,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut		400,0	475,0
Skulder till koncernföretag	3 255,9	1 835,8	2 430,8
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	672,6	1 887,4	893,1
Övriga kortfristiga skulder	10,3	11,4	19,6
Summa eget kapital och skulder	5 854,6	6 003,1	5 664,2

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 75 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden med hög efterfrågan i Stockholmsregionen.

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

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

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.

Helarseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresvärde	5 procent	+/- 31,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,2
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 9,1
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-35,8/+27,1

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-2 899	-1 450	0	1 450	2 899
Belåningsgrad, %	71,5	63,5	57,2	52,0	47,6

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 57,2 procent (56,8). Tillgång till extern finansiering är en av bolagets viktigaste riskparametrar att hantera. Den begränsas, förutom av belåningsgraden, av tillgång till disponibel likviditet.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 263,6 Mkr (213,1). Därutöver finns outnyttjat byggkreditiv om 159,0 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,7 år (2,9) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 5 404 Mkr (3 789,0), vilket motsvarar 73,1 procent (38,0) av räntebärande skulder med rörlig Stibor-ränta.

Hållbarhetsrisker

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

John Mattson arbetar utifrån långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Hållbarhetsmålen ska styra bolagets verksamhet mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen "Goda livsmiljöer över generationer".

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

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

John Mattson bedriver ett proaktivt arbete för en hälsosam, säker och stimulerande arbetsmiljö för såväl medarbetare som leverantörer. Årliga genomgångar av uppförandekoden och kompletterande policyer genomförs för samtliga anställda och bolagets värdegrund förankras kontinuerligt där samtliga medarbetare involveras. John Mattson har en tydlig process för medarbetarsamtal och arbetar systematiskt för att förebygga olyckor och arbetsrelaterad ohälsa.

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

En orolig omvärld

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

Nyckeltal

Nyckeltal	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Rullande 12 mån jul 22-jun 23	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	72,1	68,6	68,9	64,8	66,1	64,1
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,7	97,1	95,7	97,1	95,7	95,9
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	621,5	639,4	621,5	639,4	621,5	626,6
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 654	1 585	1 654	1 585	1 654	1 610
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	344,9	364,3	344,9	364,3	344,9	359,7
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	100,1	87,7	190,1	168,8	379,4	358,0
Investeringar - förvärv, Mkr				643,2		643,2
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 495,5	16 775,2	14 495,5	16 775,2	14 495,5	15 695,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 026	46 053	42 026	46 053	42 026	43 638
Totalt antal lägenheter	4 294	4 426	4 294	4 426	4 294	4 515
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	42	8	52	66	49	86
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	155,7	158,7	309,5	312,0	618,4	620,9
Driftsöverskott, Mkr	112,2	108,9	213,3	202,1	409,0	397,8
Förvaltningsresultat, Mkr	28,8	51,8	58,2	92,5	119,5	153,9
Periodens resultat efter skatt	27,7	128,7	-464,7	466,5	-808,6	122,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,09	1,70	3,09	1,70	3,09	2,54
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57,2	56,8	57,2	56,8	57,2	56,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,5	2,3	1,5	2,3	1,5	1,9
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,7	2,9	2,7	2,9	2,7	2,6
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,7	2,9	2,7	2,9	2,7	2,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 037,4	7 028,0	6 037,4	7 028,0	6 037,4	6 594,8
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 602,3	6 531,4	5 602,3	6 531,4	5 602,3	6 142,3
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,76	1,38	1,53	2,49	3,15	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-44,9	57,2	-38,3	84,8	-23,9	37,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	0,76	3,41	-12,23	12,46	-21,20	3,30
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	159,31	185,45	159,31	185,45	159,31	174,02
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-14,1	29,2	-14,1	29,2	-14,1	-1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	147,83	172,35	147,83	172,35	147,83	162,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	133,92	155,04	133,92	155,04	133,92	146,09
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	59,50	88,30	59,50	88,30	59,50	83,10
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 896 965	37 566 223	37 896 965	37 184 247	37 885 185	37 537 496
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	37 896 965	37 896 965	37 896 965	37 896 965	37 896 965

Definitioner av nyckeltal, se sidan 23.

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 2022. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2022 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Lidingö den 17 augusti 2023

Per-Gunnar (P-G) Persson
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Vice ordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

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

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 30 juni 2023 uppgick till 2,3 miljarder kronor.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 30 juni 2023 var 59,50 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 57,80 kronor, noterades den 21 juni. Högsta stängningskurs under kvartalet, 71,90 kronor, noterades den 14 april.

Under kvartalet har 1 175 277 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 73,4 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 12,4 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 83,2 procent.

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet har minskat med 14,1 procent jämfört 30 juni 2022 och uppgick till 6 037,4 (7 028,0). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 159,31 kronor (185,45). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 5 602,3 Mkr (6 531,4) eller 147,83 kronor per aktie (172,35) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om sex procent.

Utdelningspolicy

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

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

Ägarförteckning per 30 juni 2023

I tabellen nedan presenteras de ägare som äger fyra 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	3 230 000	8,5 %
Bergamotträdet 9 Holding AB	1 532 138	4,0 %
Fidelity Investments (FMR)	1 490 167	4,0 %
Övriga ägare	12 506 907	33,0 %
Summa	37 896 965	100,00 %
Varav utländskt ägande	3 376 620	8,9 %

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	30 jun 2023		30 jun 2022		31 dec 2022	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	5 075,1	133,92	5 875,5	155,04	5 536,2	146,09
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	-248,0	-6,54	-199,8	-5,27	-239,4	-6,32
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 210,3	31,94	1 352,4	35,68	1 298,0	34,25
Långsiktigt substansvärde	6 037,4	159,31	7 028,0	185,45	6 594,8	174,02
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	248,0	6,54	199,8	5,27	239,4	6,32
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-683,1	-18,03	-698,4	-18,38	-691,9	-18,26
Aktuellt substansvärde	5 602,3	147,83	6 531,4	172,35	6 142,3	162,08

Aktierelaterade nyckeltal

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,53	2,49	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-38,3	84,8	37,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	-12,23	12,46	3,30
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	159,31	185,45	174,02
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-14,1	29,2	-1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	147,83	172,35	162,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	133,92	155,04	146,09
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	59,50	88,30	83,10
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,37	0,48	0,48
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 896 965	37 566 223	37 537 496
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	37 896 965	37 896 965

Aktiekapitalets utveckling

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

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

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

Definitioner

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

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

Avstämningstabeller

		2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Aktuellt substansvärde, kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	5 602,3	6 531,4	5 602,3	6 531,4	5 602,3	6 142,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	147,83	172,35	147,83	172,35	147,83	162,08
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	8 441,5	9 704,3	8 441,5	9 704,3	8 441,5	8 923,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	154,6	167,8	154,6	167,8	154,6	47,6
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 495,5	16 775,2	14 495,5	16 775,2	14 495,5	15 695,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57,2	56,8	57,2	56,8	57,2	56,6
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 075,1	5 875,5	5 075,1	5 875,5	5 075,1	5 536,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897
A/B	Eget kapital, kr/aktie	133,92	155,04	133,92	155,04	133,92	146,09
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	595,0	620,9	595,0	620,9	595,0	601,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	26,5	18,5	26,5	18,5	26,5	25,6
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	95,7	97,1	95,7	97,1	95,7	95,9
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 495,5	16 775,2	14 495,5	16 775,2	14 495,5	15 695,5
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	344,9	364,3	344,9	364,3	344,9	359,7
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 026	46 053	42 026	46 053	42 026	43 638
Förvaltningsresultat, kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	28,8	51,8	58,2	92,5	119,5	153,9
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	37 897	37 566	37 897	37 184	37 885	37 537
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,76	1,38	1,53	2,49	3,15	4,10
Förvaltningsresultat, Mkr							
A	Periodens resultat	27,7	128,7	-464,7	466,5	-808,6	122,7
B	Aktuell och uppskjuten skatt	-14,1	38,3	-86,4	131,7	-147,4	70,7
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	-15,3	115,3	-609,3	505,8	-1 075,5	39,5
D	Resultatandel från intressebolag	-	-	-	-	-	-
A+B-C-D	Förvaltningsresultat, Mkr	28,8	51,8	58,2	92,5	119,5	153,9
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	268,0	169,5	268,0	169,5	268,0	227,1
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	8 441,5	9 704,3	8 441,5	9 704,3	8 441,5	8 923,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,1	1,7	3,1	1,7	3,1	2,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	595,5	620,9	595,0	620,9	595,0	601,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	26,5	18,5	26,5	18,5	26,5	25,6
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	621,5	639,4	621,5	639,4	621,5	626,6
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	463,1	462,3	463,1	462,3	463,1	464,1
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	4,1	6,6	4,1	6,6	4,1	13,7
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	282,4	295,8	282,4	295,8	282,4	296,8
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 654	1 585	1 654	1 585	1 654	1 610
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 037,4	7 028,0	6 037,4	7 028,0	6 037,4	6 594,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897	37 897
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	159,31	185,45	159,31	185,45	159,31	174,02

ÖVRIG INFORMATION

		2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Rullande 12 mån	2022 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 075,1	5 875,5	5 075,1	5 875,5	5 075,1	5 536,2
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-248,0	-199,8	-248,0	-199,8	-248,0	-239,4
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 210,3	1 352,4	1 210,3	1 352,4	1 210,3	1 298,0
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 037,4	7 028,0	6 037,4	7 028,0	6 037,4	6 594,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	248,0	199,8	248,0	199,8	248,0	239,4
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-683,1	-696,4	-683,1	-696,4	-683,1	-691,9
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	5 602,3	6 531,4	5 602,3	6 531,4	5 602,3	6 142,3
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	8 441,5	9 704,3	8 441,5	9 704,3	8 441,5	8 923,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	154,6	167,8	154,6	167,8	154,6	47,6
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	8 286,9	9 536,5	8 286,9	9 536,5	8 286,9	8 876,1
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr ¹⁾	30,8	51,8	60,2	92,5	119,5	153,9
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	67,7	38,5	126,2	72,6	227,5	173,9
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr¹⁾	1,5	2,3	1,5	2,3	1,5	1,9
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,76	1,38	1,53	2,49	3,15	4,10
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	1,38	0,88	2,49	1,35	4,15	2,98
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-44,9	57,2	-38,3	84,8	-23,9	37,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	159,31	185,45	159,31	185,45	159,31	174,02
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	185,45	143,49	185,45	143,49	185,45	175,90
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	-14,1	29,2	-14,1	29,2	-14,1	-1,1
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	112,2	108,9	213,3	202,1	409,0	397,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	155,7	158,7	309,5	312,0	618,4	620,9
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	72,1	68,6	68,9	64,8	66,1	64,1

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

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2023: **9 november 2023**

Bokslutskommuniké 2023: **16 februari 2024**

Årsredovisning 2023: **mars 2024**

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

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

Information

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

corporate.johnmattson.se



Per Nilsson, vd

per.nilsson@johnmattson.se

Tel: 08-613 35 02



Lars Ingman, tf. cfo

lars.ingman@johnmattson.se

Tel: 070-639 86 87