



John Mattsons fastighetsbestånd finns i attraktiva lägen där betalningsviljan för bostäder är hög. Detta ger stabila intäkter med låg risk för vakanser. På bilden fastigheten Väststolen 8 i Bromma.

DELÅRSRAPPORT

Q2

jan-juni
2024

Januari-juni 2024¹⁾

- Hyresintäkterna uppgick till 318,8 Mkr (309,5), en ökning med 3,0 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 224,6 Mkr (213,3), en ökning med 5,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 87,8 Mkr (58,2) motsvarande 1,16 kr per aktie (1,53).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 72,5 Mkr (-617,9). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 67,6 Mkr (8,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 221,2 Mkr (-464,7), motsvarande 2,92 kr per aktie (-12,23).
- Fastighetsvärdet uppgick till 13 634,0 Mkr (14 495,5).
- Investeringarna uppgick till 85,5 Mkr (190,1), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 748,4 Mkr (6 037,4). Detta motsvarar 89,04 kronor per aktie (159,31), vilket är en minskning med 44 procent.

April-juni 2024¹⁾

- Hyresintäkterna uppgick till 161,3 Mkr (155,7), en ökning med 3,6 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 123,0 Mkr (112,2) en ökning med 9,6 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 55,1 Mkr (28,8) motsvarande 0,73 kr per aktie (0,76).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 145,5 Mkr (-63,0). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 23,0 Mkr (47,7).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 215,6 Mkr (27,7), motsvarande 2,84 kr per aktie (0,76).
- Investeringarna uppgick till 16,6 Mkr (100,1), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.

¹⁾ John Mattson gjorde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade med 37 896 965 stycken vilket medför att nyckeltalen inte är fullt jämförbara mellan perioderna.

Q2 – 2024

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- En bostadsfastighet, Fulufjället 1 i Alvik i Stockholm, avyttrades med ett underliggande fastighetsvärde om 93 miljoner kronor före avdrag för latent skatt, vilket överstiger bokfört värde per fjärde kvartalet 2023 med 4,2 miljoner kronor.*

* Fastigheten frånträdde 12 april 2024 och togs i första kvartalet 2024 upp till ett fastighetsvärde motsvarande det underliggande fastighetsvärdet i affären.

Uppföljning av nyckeltal Q2 2024 jämfört med Q2 2023

Nyckeltal	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	Rullande 12 mån jul 23–jun 24	2023 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	95,7	97,1	95,7	97,1	96,4
Överskottsgrad, %	76,2	72,1	70,4	68,9	72,4	71,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	13 634,0	14 495,5	13 634,0	14 495,5	13 634,0	13 567,6
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	53	42	53	52	73	72
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	161,3	155,7	318,8	309,5	619,7	610,4
Driftöverskott, Mkr	123,0	112,2	224,6	213,3	448,5	437,3
Förvaltningsresultat, Mkr	55,1	28,8	87,8	58,2	162,6	133,2
Genomsnittlig ränta, %	3,20	3,09	3,20	3,09	3,20	3,43
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49,2	57,2	49,2	57,2	49,2	49,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr ¹⁾	2,1	1,5	1,8	1,5	1,7	1,6
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,73	0,76	1,16	1,53	2,78	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	-4,4	-44,9	-24,6	-38,3	-11,7	-17,9
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	2,8	0,76	2,9	-12,23	-9,8	-31,75
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, % ²⁾	-44,1	-14,1	-44,1	-14,1	-44,1	-50,00
Aktuellt substansvärde EPRA NTA, kr/aktie	80,60	141,29	80,60	141,29	80,60	79,08
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV, kr/aktie	89,04	159,31	89,04	159,31	89,04	87,09

¹⁾ Räntetäckningsgrad 2023 har beräknats exklusive engångskostnader.

²⁾ Förändring i substansvärde per aktie och förvaltningsresultat per aktie efter genomförd nyemission om totalt 37 896 965 st aktier i Q4 2023.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 24.

Goda förutsättningar för bostäder i attraktiva lägen

John Mattson fortsätter att leverera ett ökat förvaltningsresultat och hade under kvartalet en positiv värdeutveckling i fastighetsbeståndet.



Betalningsviljan för John Mattsons bostäder överstiger väsentligt våra genomsnittliga hyror, vilket ger stabila intäkter med låg risk för vakanser.

Fortsatt starkt resultat

Det är mycket glädjande att vårt fokus att stärka befintliga kassaflöden fortsätter att ge resultat. Överskottsgraden för perioden uppgick till 70 procent trots en kall och snörik inledning av året. Under andra kvartalet uppgick överskottsgraden till hela 76 procent, vilket är fyra procentenheter högre jämfört med samma period föregående år.

Intäkterna fortsätter att utvecklas positivt. Hyresförhandlingarna för 2024 resulterade i en genomsnittlig hyresjustering med 5,1 procent från 1 januari för våra bostadsfastigheter på Lidingö och i Sollentuna. För resterande bostadsbestånd justerades hyrorna upp med 5,2 procent från 1 mars. Vi fortsätter även att stärka intäkterna i vårt kommersiella bestånd där nettouthyrningen för perioden uppgår till sju miljoner kronor.

Vi har ökat takten i arbetet med att energieffektivisera våra fastigheter och börjar se positiva effekter av flera initiativ som vi har genomfört. Energianvändningen minskar successivt och var vid kvartalets utgång cirka fem procent lägre än motsvarande period föregående år i jämförbart bestånd.

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med hela 51 procent jämfört med samma period föregående år. Det förklaras

främst av fortsatt effektivisering av våra fastigheter samt av reducerade räntekostnader som en följd av fastighetsförsäljningar och nyemission som möjliggjort amorteringar av lån.

Vi har under senare tid sett en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden, framför allt från köparnas sida. Riksbankens sänkning av styrräntan och förbättrad tillgång till finansiering skapar sannolikt förutsättningar för ytterligare återhämtning av transaktionsmarknaden framöver. Under andra kvartalet avyttrade vi en bostadsfastighet i Alvik i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 93 miljoner kronor, cirka fem procent över bokfört värde. Vi bedömer att avkastningskraven har stabiliserats under andra kvartalet där avkastningskraven i John Mattsons fastighetsvärderingar är oförändrade jämfört med föregående kvartal. Värdeförändringen i John Mattsons fastighetsbestånd uppgick under perioden till 1,1 procent hänförligt till ökade hyresintäkter och fortsatt effektivisering av våra fastighetskostnader. Detta medför att det långsiktiga substansvärdet ökade med tre procent jämfört med föregående kvartal.

Bostäder i attraktiva lägen

När inflation och räntor steg kraftigt under 2022 drabbades lågavkastande tillgångar som bostäder i attraktiva lägen negativt och investerare sökte sig till fastigheter med högre avkastning. Mycket talar nu för att bostäder i attraktiva lägen åter står starka.

Kommersiella fastigheter, med hyresavtal som årligen justeras genom konsumentprisindex, var vinnare jämfört med bostäder när inflationen var hög. Historiskt har dock bostäder med några års eftersläpning fått kompensation för inflationen i de årliga hyresförhandlingarna. Om det historiska sambandet mellan inflation och bostadshyror fortsatt gäller kommer de årliga hyresjusteringarna vara höga för bostäder även när inflationen faller tillbaka.

Det kommer allt fler signaler om ökade vakanser i bostäder runtomkring i Sverige där betalningsviljan för bostäder är låg. Här särskiljer sig bostäder i attraktiva lägen i Stockholm där John Mattsons bestånd finns. Betalningsviljan för John Mattsons bostäder överstiger väsentligt våra genomsnittliga hyror, vilket ger stabila intäkter med låg risk för vakanser. Vårt bestånd har också stor hyrespotential med möjlighet till ökade hyresintäkter genom lägenhetsuppraderingar.

Även för nyproducerade lägenheter är efterfrågan och betalningsviljan hög i attraktiva lägen i Stockholm. Det skapar god genomförbarhet i John Mattsons projektportfölj trots de höga hyror som krävs för att genomföra nya bostadsprojekt. Förutsättningarna varierar för olika delmarknader runtomkring i landet.

Vidare finns värdepotential genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i attraktiva områden i Stockholm. Detta som följd av att värdet på fastigheter med hyresbostäder har sjunkit samtidigt som priserna på bostadsrätter har ökat och förväntas fortsätta att öka i takt med ökad köpkraft hos hushåll och sjunkande bolåneräntor. Denna potential gäller särskilt John Mattsons bostadsfastigheter som ligger i attraktiva lägen i Stockholm med hög efterfrågan och betalningsvilja för bostadsrätter. Ombildningar ligger dock inte i John Mattsons huvudsakliga strategi men visar på värdepotentialen i vårt fastighetsbestånd.

Partnerskap om hållbar energiförsörjning

Slutligen är jag glad och stolt över det partnerskap som vi i början av juli ingick med energibolaget Stockholm Exergi. För John Mattson innebär avtalet att vi får en kostnadseffektiv och hållbar fjärrvärmeuppvärmning till en stor del av våra fastigheter. Genom partnerskapet säkerställer vi också att vi uppfyller våra vetenskapsbaserade klimatmål samtidigt som vi bidrar till att ställa om energisystemet i Stockholm till nettonollutsläpp.

Genom partnerskapet investerar vi i omställningen av Stockholm Exergis fjärrvärmeproduktion, först i utfasningen av fossila bränslen för att i slutändan uppnå nettonollutsläpp genom koldioxidinfångning. Initialt ansluts en tredjedel av våra fastigheter till en investering om 57 miljoner kronor. Investeringen bedöms ge en årlig reduktion av John Mattsons fjärrvärmekostnad om cirka sex miljoner kronor. Under en femårsperiod kan ytterligare en tredjedel av våra fastigheter anslutas.

Tillsammans utvecklar vi goda livsmiljöer över generationer.

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. Målet är att minska energianvändningen med cirka 45 procent till en investering om cirka 200 Mkr kronor.

Förädling – Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väl-etablerad modell för uppgradering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgradering sker vanligtvis när lägenheten är tomställd. Uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas normalt med Hyresgästföreningen. Målet är att uppgradera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd har uppgraderingsmöjligheter

identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totaluppgradering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basuppgraderade och kan totaluppgraderas. Direktavkastningen för både bas- och totaluppgradering är cirka 5 procent med en investering om 1,25 Mkr per lägenhet. Direktavkastningen för totaluppgradering från basuppgraderad lägenhet är cirka 6,5 procent med en investering om cirka 0,4 Mkr per lägenhet.

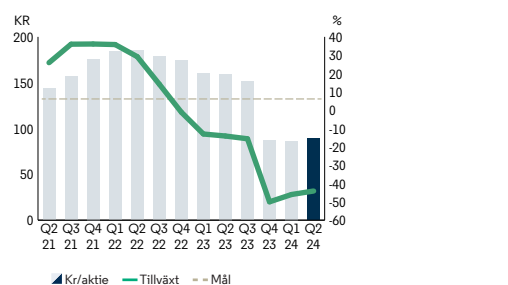
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. 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. Förtätningprojekt bedöms kunna påbörjas tidigast under 2026. Initialt i små volymer för att skalas upp enligt målet om att starta produktion av 250 lägenheter per år.

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. Vi utvärderar även löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom selektiva avyttringar.

Finansiella mål

Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 7 procent över en konjunkturcykel.

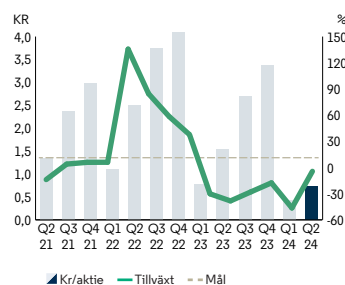
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE*



* Den 18 oktober 2023 reviderades målet från 10 till 7 procent.

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

John Mattson har antagit långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Målen ska styra bolagets verk-

samhet 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.

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.



Energieffektiva och fossilfria lösningar

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



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 4 324 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 345 000 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.



4 324 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



345 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 30 juni 2024							Januari–juni 2024		
	Lägenheter		Uthyrbar area		Fastighetsvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetskostnader		Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr	
Lidingö	2 059	157	7 003	44 499	306	1 944	98,2 %	152	39	113
Norrort	1 068	80	1 720	21 577	112	1 404	94,1 %	53	25	28
City/Bromma	424	45	1 979	43 904	97	2 161	98,3 %	45	12	30
Söderort/Nacka	773	63	2 932	46 489	145	2 296	96,5 %	69	16	53
Summa fastigheter	4 324	345	13 634	39 491	660	1 912	97,1 %	319	94	225

Per 30 juni 2024	Hyresvärde			Vakanser och rabatter ¹⁾			Kontraktvärde			Uthyrningsgrad
	Objekt	Antal ²⁾	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktvärde, Mkr
Bostäder	4 324	282	489	69	4	7	4 255	277	481	98,5 %
Kommersiellt ³⁾		63	149		8	6		55	142	95,3 %
P-platser			22			5			17	79,0 %
Summa	4 324	345	660	69	12	18	4 255	333	641	97,1 %

¹⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår eller planeras att påbörjas.

²⁾ 97 av lägenheterna är LSS- och ungdomsbostäder som räknas in i de kommersiella ytorna och hyresvärdena.

³⁾ 16 % av vakanser kommersiellt avser utvecklingsfastigheter.

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. 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 totalupgraderat eller nybyggt. Samtliga

lägenheter är basupgraderade, totalupgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden upgraderades 53 (52) lägenheter.

I beståndet finns även en utvecklingsfastighet, Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten, där detaljplanearbete pågår för nya bostäder.

I Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet, projektet är i tidigt skede.

Nyckeltal, Lidingö	Q2 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 867
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,9
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	44 004
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	75

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 uppgrädering av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda pågår. Uppgradering planeras påbörjas i Rotebro som tidigast under 2024, vilket tillfälligt

har lett till en något högre vakansgrad för lägenheter som ska renoveras.

I Vilunda i Upplands Väsby äger John Mattson ett nyproducerat bostadshus med ett sjuttioal hyreslägenheter samt verksamheter i bottenvåningarna. Huset är utrustat med flera mobilitetslösningar som syftar till att möjliggöra ett hållbart boende och resande för hyresgästerna.

Nyckeltal, Norrort	Q2 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 404
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	94,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	21 577
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	58

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg i Bromma samt på Gullmarsplan. Bostadsfastigheter står för 65 procent av total uthyrbar area. Byggnaderna har byggts från början av 1900-talet till 2017, där de flesta är från 1940-talet. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet.

Utvecklingsfastigheter finns i Bromma 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.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden pågår planarbete för nybyggnation av bostäder. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2026. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området.

Nyckeltal, City/Bromma	Q2 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	29
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 079
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	48 386
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	70

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Nyckeltalen motsvarar status per utgången av perioden. Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, per kvartal förvärdade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Söderort/Nacka

John Mattsons bestånd i Söderort och Nacka finns främst i Hägerstensåsen, Västberga och Örby. Bostadsfastigheter utgör 73 procent av total uthyrbar area och består till största del av fastigheter uppförda under 1990-talet. Kommersiella fastigheter utgör 17 procent av total uthyrbar area.

Området har tre utvecklingsfastigheter i olika skeden. I Örby centrum är utveckling av fastigheten Gengasen i sitt slutskede. Den andra och sista etappen av ett nyproduktionsprojekt bestående av totalt 129 lägenheter och LSS-boenden samt lokaler färdigställdes under första kvartalet 2024. Under perioden färdigställdes 48 (0) nya lägenheter. I samma område

pågår även ett uppgraderingsprojekt av befintliga lägenheter. Under perioden uppgraderades 23 (0) lägenheter. Uppgraderingsprojektet fortsätter under 2024.

I Örnsberg innehar John Mattson en markanvisning för projektet Pincetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av drygt 200 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola.

På fastigheten Sicklaön 37:46, belägen vid Finnboda kaj i Nacka kommun, innehas en byggrätt där utveckling av bostäder planeras.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q2 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	46
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 185
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	48 779
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	74

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Nyckeltalen motsvarar status per utgången av perioden. 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

John Mattson arbetar aktivt med fastighetsutveckling för att identifiera obebyggd mark där förtätning av befintlig bebyggelse och nyproduktion är möjlig och lämplig för att möjliggöra långsiktig värdetillväxt. Detta arbete bedrivs antingen på egen mark eller genom förvärv av mark eller markanvisningar. Även lokaler som tidigare varit avsedda för andra ändamål än boende konverteras till bostäder där det är ekonomiskt gynnsamt.

De rådande osäkra marknadsförutsättningarna för projektverksamhet har medfört att flertalet planerade projekt har skjutits på framtiden. Pågående projekt fullföljs men nya projekt kommer inte att inledas förrän bolaget gör bedömningen att marknadsförutsättningar är gynnsamma, vilket för förädlingsprojekt tidigast bedöms vara under 2024 och för förtättningsprojekt 2026. I tabellen nedan presenteras John Mattsons totala projektportfölj.

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status	Bedömd detaljplan ²⁾
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan laga kraft	
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	40	1 300	Detaljplan laga kraft	
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Detaljplan laga kraft	
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	210	13 000	Detaljplan pågår	2026
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Bostadsrätter	90	6 000	Detaljplan pågår	2026
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj				680	39 950		

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

²⁾ Bedömd detaljplan avser tidpunkten för när en detaljplan vinner laga kraft. Därefter sker en bedömning när projektarbetet kan inledas på byggrätten.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2024 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. Per balansdagen hade hyresjustering gjorts för samtliga bostäder i beståndet. Den vakans som framgår av intjäningsförmågan är främst hänförlig till uppgraderingsprojekt. Fastighetskostnader utgår från de senaste tolv månadernas fastighetskostnader bortsett från elstödet som inte inkluderats i beräkningen.

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, Centrala administrationskostnader.

Finansnettot har beräknats utifrån snitträntekostnad på nettoskulderna per balansdagen med tillägg för tomträtsavgäld och utgör inte en prognos för framtida räntekostnader. Eventuell ränta på likvida medel har ej beaktats.

Belopp i Mkr	30 juni 2024
Hyresvärde	660,1
Vakanser och rabatter	-19,0
Hyresintäkter	641,1
Driftkostnader	-132,0
Underhållskostnader	-15,1
Fastighetskostnader	-13,5
Fastighetsadministration	-18,5
Driftöverskott	462,0
Central administration	-49,7
Finansnetto	-228,2
Varav tomträtsavgäld	-14,2
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	2,5
Förvaltningsresultat	186,3



Bostäder i attraktiva lägen står åter starka. Om det historiska sambandet mellan inflation och bostadshyror fortsatt gäller kommer de årliga hyresjusteringarna vara höga för bostäder även när inflationen faller tillbaka. På bilden fastigheten Valutan 3 i Hägersten.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Rullande 12 mån jul 23-jun 24	2023 jan-dec
Hyresintäkter	2	161,3	155,7	318,8	309,5	619,7	610,4
Driftkostnader	3	-26,0	-29,4	-68,4	-68,5	-123,9	-123,9
Underhåll	3	-3,0	-3,1	-7,9	-7,8	-15,4	-15,3
Fastighetsskatt	3	-3,3	-3,5	-6,5	-6,9	-13,3	-13,7
Fastighetsadministration	3	-6,0	-7,4	-11,4	-12,9	-18,7	-20,2
Driftöverskott		123,0	112,2	224,6	213,3	448,5	437,3
Centrala administrationskostnader	4	-13,7	-13,2	-25,5	-23,8	-52,7	-51,0
Finansnetto	5	-54,2	-70,2	-111,3	-131,3	-233,2	-253,1
Förvaltningsresultat	1	55,1	28,8	87,8	58,2	162,6	133,2
Värdeförändringar fastigheter	6	145,5	-63,0	72,5	-617,9	-667,0	-1 357,4
Värdeförändring räntederivat	6	23,0	47,7	67,6	8,6	-111,4	-170,4
Resultat före skatt		223,6	13,6	227,9	-551,1	-615,8	-1 394,6
Aktuell skatt	7	-10,6	-1,2	-10,8	-1,2	-9,5	0,1
Uppskjuten skatt	7	2,6	15,4	4,1	87,7	55,6	139,2
Periodens resultat		215,6	27,7	221,2	-464,7	-569,7	-1 255,3
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT							
Periodens totalresultat							
Periodens resultat		215,6	27,7	221,2	-464,7	-569,7	-1 255,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		215,6	27,7	221,2	-464,7	-569,7	-1 255,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier		2,84	0,76	2,91	-12,23	-9,78	-31,75
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		215,2	28,7	220,4	-463,6	-571,9	-1 255,9
Innehav utan bestämmande inflytande		0,4	-1,0	0,8	-1,1	2,5	0,6
Genomsnittligt antal aktier, tusental		75 793,9	37 897	75 793,9	37 897	58 452,9	39 556

Perioden januari till juni 2024

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 87,8 Mkr (58,2) motsvarande 1,16 kr per aktie (1,53). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minus 24,2 procent. Nyckeltalen i kr/aktie är dock inte helt jämförbara mellan perioderna då John Mattson gjorde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade.

Driftöverskottet uppgick under perioden till 224,6 Mkr (213,3). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 338 kr/kvm (1 199) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 11,6 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 318,8 Mkr (309,5). Intäkterna per kvadratmeter var 1 857 kr/kvm (1 725) rullande 12 månader.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 248,0 Mkr (240,7), vilket motsvarar 1 701 kr/kvm (1 630). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2024 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 4,9-5,4 procent.

	2024 jan-jun Mkr	30 jun 2024 kr/kvm	2023 jan-jun Mkr	30 jun 2023 kr/kvm
Intäkter				
Lidingö	152,0	1 908	155,3	1 799
Norrort	52,6	1 320	49,5	1 237
City/Bromma	45,1	2 124	49,3	1 945
Söderort/Nacka	69,2	2 216	55,5	2 004
Totalt	318,8	1 857	309,5	1 725

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 94,3 Mkr (96,2). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 519 kr/kvm (597¹⁾) rullande 12 månader, en kostnadsminskning per kvadratmeter med 78 kr eller 13,0 procent.

Driftkostnaderna uppgick till 68,4 Mkr (68,5). Underhållskostnaderna uppgick till 7,9 Mkr (7,8).

Kostnaderna för fastighetsadministration minskade till 11,4 Mkr (12,1).

¹⁾ 2023 års siffror har uppdaterats p.g.a. ändrad beräkningsmetodik.

	2024 jan-jun Mkr	30 jun 2024 kr/kvm	2023 jan-jun Mkr	30 jun 2023 kr/kvm
Fastighetskostnader				
Lidingö	38,6	472	40,9	535
Norrort	25,0	559	24,3	680
City/Bromma	15,0	588	16,1	608
Söderort/Nacka	15,8	536	15,0	641
Totalt	94,3	519	96,2	597

	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Fastighetskostnader/kvm					
Driftkostnader	348	426	422	385	382
Underhåll	37	45	60	46	44
Fastighetskostnads	35	32	53	49	39
Fastighetsadministration	52	55	53	57	54
Totalt	472	559	588	536	519

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 25,5 Mkr (23,8) som inkluderar högre kostnader för inhyrd personal och systemutveckling.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till -111,3 Mkr (-131,3). Att finansnettot förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av lägre lånevolym. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 9,2 Mkr (3,6). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntnivån till 3,20 procent (3,17) inklusive effekter av räntederivat. För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 1,8 ggr (1,5).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 72,5 Mkr (-617,9). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till -1,4 Mkr (-18,3).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 73,9 Mkr (-599,5).

Värdeförändringarna beror på förbättrat driftöverskott och värdeskapande inom projektverksamheten som delvis motverkats av ökade bedömda avkastningskrav.

Den genomsnittliga värderingsytan för koncernen uppgick till 3,4 procent (3,1 per 30 juni 2023).

Värdeförändringar	2024	2023
	jan-jun, Mkr	jan-jun, Mkr
Driftnettoförändring	424,2	829,7
Pågående projekt/byggrätter	-25,2	161,2
Avkastningskrav	-324,7	-1 590,4
Förvärvade fastigheter	-	-
Avyttrade fastigheter	-1,4	-18,3
Totalt	72,5	-617,9

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 67,6 Mkr (8,6). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -10,8 Mkr (-1,2). Uppskjuten skatt uppgick till 4,1 Mkr (87,7). Den uppskjutna skatten påverkas av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -28,9 Mkr (121,7). I den utsträckning som värdeuppgångar motsvaras av tidigare värdenedgångar där uppskjuten skatt inte har redovisats medför värdeuppgångarna inte någon uppskjuten skattekostnad.

I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 93,5 Mkr (97,2), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 2,3 Mkr (45,4 Mkr per 31 december 2023), 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 10 206,4 Mkr (9 915,8 per 31 december 2023). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv. Därutöver redovisas inte uppskjuten skatt vid vissa värdenedgångar för fastigheter förvärvade via tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	87,8	
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-38,2	38,2
Övriga skattemässiga justeringar	45,9	-241,4
Resultat före orealiserade värdeförändringar	95,5	-203,2
Värdeförändringar fastigheter		72,5
Värdeförändringar derivat		67,6
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	95,5	-63,1
Underskottsavdrag, ingående balans	-45,4	45,4
Underskottsavdrag, utgående balans	2,3	-2,3
Skattepliktigt resultat	52,4	-20,0
Periodens skatt	-10,8	4,1

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-10 206,4	-2 102,5	-612,4
Derivat	-136,6	-28,1	-26,0
Underskottsavdrag	2,3	0,5	0,4
Obeskattade reserver	-6,9	-1,4	-1,4
Summa	-10 347,6	-2 131,6	-639,4
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 764,60	981,5	
Totalt	-5 583,04	-1 150,1	-639,4

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 150,1 Mkr (1 154,2). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 639,4 Mkr (607,0). 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 fastighetsöverlåtelser. Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,5 procent.

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	13 634,0	14 495,5	13 567,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	438,8	357,6	375,7
Räntederivat	10	125,7	240,0	69,0
Övriga anläggningstillgångar		13,4	11,7	11,8
Summa anläggningstillgångar		14 211,9	15 104,8	14 024,1
Kortfristiga fordringar		119,2	78,1	104,7
Räntederivat	10	11,0	8,0	-
Likvida medel		371,2	154,6	433,7
Summa omsättningstillgångar		501,4	240,7	538,3
Summa tillgångar		14 713,3	15 345,5	14 562,4
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 735,0	5 075,1	5 515,6
Innehav utan bestämmande inflytande		81,4	78,9	80,5
Summa eget kapital		5 816,4	5 154,0	5 596,2
Avsättningar		0,9	1,2	1,0
Leasingskuld tomträtt	9	438,8	357,6	375,7
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 994,8	6 017,2	6 083,9
Övriga långfristiga skulder		7,0	7,0	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 150,1	1 210,3	1 154,2
Summa långfristiga skulder		7 591,6	7 593,4	7 621,8
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 080,7	2 424,3	1 108,8
Övriga kortfristiga skulder		224,6	173,8	235,6
Summa kortfristiga skulder		1 305,3	2 598,1	1 344,4
Summa skulder		8 896,9	10 191,5	8 966,2
Summa eget kapital och skulder		14 713,3	15 345,5	14 562,4

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 2023-01-01	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
Nyemission		12,6	1 238,1		1 250,7		1 250,7
Kostnader hänförliga till emission			-22,3		-22,3		-22,3
Skatt på emissionskostnader			4,6		4,6		4,6
Periodens totalresultat				-792,3	-792,3	1,6	-790,8
Eget kapital, per 2023-12-31	75 793,9	25,3	2 258,3	3 232,1	5 515,6	80,5	5 596,2
Justeringspost tillkommande emissionskostnader 2023 inklusive skatteeffekt			-0,9		-0,9		-0,9
Periodens totalresultat				220,4	220,4	0,8	221,2
Eget kapital, per 2024-06-30	75 793,9	25,3	2 257,4	3 452,5	5 735,1	81,3	5 816,4

¹⁾ I december 2023 genomfördes en företrädesemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades den 15 december (37 783 415) och den 21 december (113 550). Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 793 930.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår vid periodens utgång till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Balansräkning per 30 juni 2024

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 13 634,0 Mkr (13 567,6 per 31 december 2023). Fastighetsvärdet har ökat med 66,4 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket bland annat förklaras av orealiserade värdeförändringar. Bostadsfastigheter står för 88 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 9 procent och utvecklingsfastigheter för 3 procent.

Total uthyrbar area uppgår till 345 000 kvm (345 000) där cirka 82 procent utgörs av bostäder.

Hyresvärdet per 30 juni uppgick till 660,1 Mkr (621,5). Beståndet omfattar 4 324 lägenheter (4 294).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 85,5 Mkr (190,1), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 33,7 Mkr (88,3) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Örby Centrum som färdigställdes i första kvartalet. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 15,3 Mkr (87,3). Under perioden har 53 lägenheter (52) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat energiprojekt och hyresgäst Anpassningar i det kommersiella beståndet. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 93,0 Mkr (790,6).

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2024-01-01	13 567,6
+ Förvärv	0,0
+ Investeringar i nybyggnation	33,7
+ Investeringar i uppgraderingar	15,3
+ Övriga investeringar	36,5
- Försäljningar	-93,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	73,9
Utgående fastighetsvärde, 2024-06-30	13 634,0

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 30 juni 2024 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield och Novier på delar av beståndet, motsvarande cirka en fjärdedel av fastighetsbeståndets totala värde. Resterande 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 juni 2024 till maj 2033. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 beräknats. Samtliga kommersiella fastigheter i beståndet har värderats externt. 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.

Modellen för internvärdering av bostadsfastigheter 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 2,0 procent och ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer och uthyrningsgrad.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 912	1 802	1 816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	95,7	96,1
Fastighetskostnader R12, kr/kvm	519	526	512
Driftöverskott R12, kr/kvm	1 338	1 199	1 304
Fastighetsvärde, kr/kvm	39 420	42 026	39 581
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345	345	343
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,4	3,1	3,3

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 2024 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 438,8 Mkr (375,7).

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 2024 till 5 735,0 Mkr (5 075,1) vilket motsvarar 75,67 (133,92) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 220,4 Mkr (-463,6) samt minskats med en justeringspost för emissionskostnader om -0,9 Mkr (0,0).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 7 185,5 Mkr (8 709,5).

Den utnyttjade kreditvolymen vid periodens utgång uppgick till 7 075,5 Mkr (8 441,5) varav 5 994,8 Mkr (6 017,2) var långfristig skuld och 1 080,7 Mkr (2 424,3) var kortfristig skuld.

Extern upplåning har under perioden gjorts med 59,1 Mkr (657,4). Amortering har under perioden gjorts med 127,2 Mkr (1 139,7).

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 6 704,3 Mkr (8 286,9), vilket motsvarar en belåningsgrad om 49,2 procent (57,2).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 481,2 Mkr (263,6).

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

Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,8 ggr (1,5).

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. Ränteswappar värderas till verkligt värde baserat på marknadsräntor vid aktuellt månadsskifte. John Mattson

använder räntederivat för att hantera ränterisk och önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrade marknadsräntor. John Mattsons derivat påverkas främst av förändringar i de långa marknadsräntorna.

Verkligt värde för räntederivat beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive räntederivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. John Mattson tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde enligt IFRS 13 nivå 2 med värdeförändringar redovisade i koncernens resultaträkning.

John Mattson har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 6 632,6 Mkr (5 404,0), vilket motsvarar 77,7 procent (73,1) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta.

Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2025 till 2033. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 136,6 Mkr (248,0). Detta belopp kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet uppgår per 30 juni till 6 932,0 Mkr.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 2,7 år (2,7).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 3,20 procent (3,09).

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.

Ränte- och kreditbindning 30 juni 2024

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	1 700,2	7,72 %	24 %	1 190,7	1 080,7	15 %	515	-
1-2 år	276,5	-5,41 %	4 %	1 667,7	1 667,7	24 %	1 518	-
2-3 år	2 632,8	2,04 %	37 %	1 878,1	1 878,1	27 %	2 850	-
3-4 år	1 216,1	2,05 %	17 %	1 414,9	1 414,9	20 %	500	-
4-5 år	850,0	2,41 %	12 %	576,0	576,0	8 %	850	-
> 5 år	400,0	2,73 %	6 %	458,2	458,2	6 %	400	-
Summa	7 075,5	3,20 %	100 %	7 185,5	7 075,5	100 %	6 633	-1,50 %

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.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Rullande 12 mån jul 23-jun 24	2023 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	223,6	13,6	227,9	-551,1	-615,6	-1 394,6
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	-145,5	63,0	-72,5	617,9	667,0	1 357,4
Värdeförändring på räntederivat	-23,0	-47,7	-67,6	-8,6	111,4	170,4
Avskrivningar och utrangeringar	1,7	0,7	2,6	1,6	4,5	3,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	0,1	-	-0,2	-1,1	-1,3
Betald skatt	-	-1,2	-	-1,2	1,3	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56,8	28,4	90,4	58,3	167,5	135,5
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	-7,4	2,8	-14,7	0,6	-41,1	-25,9
Förändring av rörelseskulder	-26,7	9,2	-22,0	-25,0	39,1	36,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22,8	40,5	53,8	33,9	165,5	145,7
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-2,8	-0,2	-4,2	-1,2	-7,5	-4,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-16,6	-100,1	-85,5	-190,1	-244,0	-348,6
Avyttringar av anläggningstillgångar	42,4	513,2	42,4	769,5	392,3	1 119,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23,0	412,9	-47,3	578,1	140,8	766,3
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Nyemission	-	-	-0,9	-	1 227,4	1 228,3
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-	-22,9	-	-22,9
Upptagna lån	59,1	580,0	59,1	657,4	1 097,9	1 696,2
Amorteringar	-124,7	-927,3	-127,2	-1 139,7	-2 415,2	-3 427,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65,6	-347,3	-69,0	-505,1	-89,9	-526,0
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>-19,9</i>	<i>106,1</i>	<i>-62,6</i>	<i>106,9</i>	<i>216,5</i>	<i>386,0</i>
Likvida medel vid periodens början	391,0	48,5	433,7	47,6	154,8	47,6
Likvida medel vid periodens slut	371,2	154,6	371,2	154,6	371,2	433,7

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	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Intäkter	9,5	1,2	11,5
Centrala administrationskostnader	-15,8	-17,4	-28,4
Rörelseresultat	-6,3	-16,2	-16,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-1,6	146,0	-114,3
Räntenetto	-28,6	-59,7	-122,2
Resultat efter finansiella poster	-36,4	70,1	-253,4
Bokslutsdispositioner	-	-	60,4
Resultat före skatt	-36,4	70,1	-192,9
Skatt	-0,2	-	-6,7
Periodens resultat	-36,7	70,1	-199,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	2,2	0,5	1,2
Andelar i koncernföretag	5 257,3	5 314,9	5 257,3
Uppskjuten skattefordran	0,9	3,0	0,9
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 209,8	368,8	1 178,9
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	48,7	-	342,6
Övriga kortfristiga fordringar	9,3	13,3	9,8
Kassa och bank	356,4	154,1	433,4
Summa tillgångar	6 884,4	5 854,6	7 224,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 841,3	1 915,8	2 878,9
Avstättningar	0,4	-	0,3
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 770,0	3 255,9	2 710,6
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	1 617,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 265,0	672,6	-
Övriga kortfristiga skulder	7,6	10,3	16,9
Summa eget kapital och skulder	6 884,4	5 854,6	7 224,2

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde från den löpande verksamheten 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 78 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.

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	+/- 33,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,6
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 9,0
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-12,1 / 20,0

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 ett förväntat framtida 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.

Känslighetsanalys, belåningsgrad, %	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-2 727	-1 363	-	1 363	2 727
Belåningsgrad, %	61,5	54,6	49,2	44,7	41,0

Nedan illustreras hur en förändring av olika indata påverkar värdet på fastigheterna.

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2024-06-30	2023-12-31
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	+/- 191,2	+/- 181,7
Bostäder		+/- 176,0	+/- 167,1
Kommersiellt		+/- 15,1	+/- 14,6
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	+/- 516,2	+/- 509,3
Bostäder		+/- 487,9	+/- 481,5
Kommersiellt		+/- 28,3	+/- 27,8
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	+/- 381,0	+/- 365,5
Bostäder		+/- 353,7	+/- 335,7
Kommersiellt		+/- 27,3	+/- 29,8
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	2 323,7	2 310,3
Bostäder		2 211,5	2 178,6
Kommersiellt		112,2	131,7
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1 684,6	-1 735,4
Bostäder		-1 594,4	-1 625,7
Kommersiellt		-90,2	-109,7
Kalkylräntan ¹⁾	-0,5 %	488,4	542,9
Bostäder		449,9	498,1
Kommersiellt		38,5	44,7
Kalkylräntan ¹⁾	+0,5 %	-463,3	-514,3
Bostäder		-425,1	-471,7
Kommersiellt		-38,2	-42,7

¹⁾ Känslighetsanalysen avseende kalkylräntan har beräknats genom att applicera den relativa förändringen som beräknats fram i den externt värderade delen av portföljen.

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 49,2 procent (57,2). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 1,8 (1,5). 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 481,2 Mkr (263,6). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,7 år (2,7) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 6 432,6 Mkr (5 404,0), vilket motsvarar 77,7 procent (73,1) 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 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.

För att minska den negativa och öka den positiva miljöpåverkan under alla delar av fastigheternas livscykel, har John Mattson stort fokus på både ansvarsfull material- och avfallshantering och på energieffektiva och fossilfria lösningar. Bolaget har åtagit sig att minska koldioxidutsläppen i linje med Parisavtalet och har 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.

Osäkerhetsfaktorer – en orolig omvärld

Fortsatt omvärldsoro, finansiell volatilitet och osäkerhet kring utveckling av inflation och 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.

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.

Nya standarder och tolkningar

De av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka John Mattsons resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2023 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Efter periodens utgång har ett avtal med energibolaget Stockholm Exergi ingåtts med en initial investering om 57 miljoner kronor.

Lidingö den 12 juli 2024

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 2024 uppgick till 4,3 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 2024 var 57,20 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 53,40 kronor, noterades den 11 april. Högsta stängningskurs under kvartalet, 63,80 kronor, noterades den 30 maj.

Under kvartalet har 1 675 087 aktier omsatts till ett sammanlagt värde om 97,1 mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 8,8 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 80,7 procent.

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

Under det fjärde kvartalet 2023 genomförde John Mattson en nyemission av aktier om cirka 1 250 miljoner kronor som tecknades i sin helhet.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per 30 juni 2024 uppgick till 6 748,4 Mkr (6 037,4). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 89,04 kronor (141,29). Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) uppgick vid periodens utgång till 6 109,1 Mkr (5 354,3) eller 80,60 kronor per aktie (141,29) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 6 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.

Substansvärde

	30 jun 2024		30 jun 2023		31 dec 2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie ¹⁾	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	5 735,0	75,67	5 075,1	133,92	5 515,6	72,77
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	-136,6	-1,80	-248,0	-6,54	-69,0	-0,91
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 150,1	15,17	1 210,3	31,94	1 154,2	15,23
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV	6 748,4	89,04	6 037,4	141,29	6 600,8	87,09
Avdrag						
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6 %	-639,4	-8,44	-683,1	-18,03	-607,0	-8,01
Aktuellt substansvärde EPRA NTA	6 109,1	80,60	5 354,3	141,29	5 993,8	79,08
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	136,6	1,80	248,0	6,54	69,0	0,91
Uppskjuten skatt, netto	-510,7	-6,74	-527,2	-13,91	-547,2	-7,22
Räntebärande skuld	7 075,5	93,35	8 441,5	222,75	7 192,7	94,90
Verkligt värde räntebärande skuld	-6 932,0	-91,46	-8 177,4	-215,78	-7 025,1	-92,69
Avyttringsvärde EPRA NDV	5 878,5	77,56	5 339,2	70,44	5 683,3	74,98

Ägarförteckning per 30 juni 2024

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	28 702 110	37,9%
Tagehus Holding AB	10 273 564	13,6%
Carnegie Fonder	7 000 000	9,2%
Fidelity Investments (FMR)	3 436 890	4,5%
Bergamotträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,0%
PriorNilsson Fonder	3 046 264	4,0%
Övriga ägare	20 270 826	26,7%
Summa	75 793 930	100,0%
Varav utländskt ägande	6 450 063	8,51%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,16	1,53	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-24,6	-38,3	-17,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	2,91	-12,23	-31,75
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	89,04	159,31	87,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-44,1	-14,1	-50,0
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	80,60	147,83	79,99
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	75,67	133,92	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	56,90	59,50	60,00
Börsvärde (kr/aktie) /Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,64	0,37	0,69
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	37 896 965	39 556 335
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	37 896 965	75 593 930

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
2023	Nyemission	37 896 965	75 593 930	12 632 321	25 264 642	0,33

¹⁾ I december 2023 genomfördes en riktad nyemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades 15 december (37 783 415) och 21 december (113 550). Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 593 930.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår vid periodens utgång till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Nyckeltal

Nyckeltal	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Rullande 12 mån jul 23-jun 24	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	76,2	72,1	70,4	68,9	72,4	71,6
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	95,7	97,1	95,7	97,1	96,1
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	658,9	621,5	658,9	621,5	658,9	622,4
Hysesvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 734	1 654	1 734	1 654	1 734	1 664
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345,2	344,9	345,2	344,9	345,2	342,8
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	16,6	100,1	85,5	190,1	244,1	348,7
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	13 634,0	14 495,5	13 634	14 495,5	13 634,0	13 567,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	39 492	42 026	39 492	42 026	39 492	39 581
Totalt antal lägenheter	4 327	4 294	4 327	4 294	4 327	4 270
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	53	42	53	52	73	72
Finansiella nyckeltal						
Hysesintäkter, Mkr	161,3	155,7	318,8	309,5	619,7	610,4
Driftöverskott, Mkr	123,0	112,2	224,6	213,3	448,5	437,3
Förvaltningsresultat, Mkr	55,1	28,8	87,8	58,2	162,6	133,2
Periodens resultat efter skatt	215,6	27,7	221,2	-464,7	-569,7	-1 255,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,20	3,09	3,20	3,09	3,20	3,43
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49,2	57,2	49,2	57,2	49,2	49,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,1	1,5	1,8	1,5	1,7	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,6	2,7	2,6	2,7	2,6	2,9
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	3,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 748,4	6 037,4	6 748,4	6 037,4	6 748,4	6 600,8
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 109,1	5 602,3	6 109,1	5 602,3	6 109,1	6 062,9
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,73	0,76	1,16	1,53	2,78	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-4,4	-44,9	-24,6	-38,3	-11,7	-17,9
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	2,84	0,76	2,91	-12,23	-9,78	-31,75
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	89,04	159,31	89,04	159,31	6 748,43	87,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-44,1	-14,1	-44,1	-14,1	-44,1	-50,0
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	80,60	147,83	80,60	147,83	80,60	79,99
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	75,67	133,92	75,67	133,92	75,67	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	56,90	59,50	56,90	59,50	56,90	56,90
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	37 896 965	75 793 930	37 896 965	58 452 904	39 556 335
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	37 896 965	75 793 930	37 896 965	75 793 930	75 593 930

Definitioner av nyckeltal, se sidan 24.

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, (EPRA NNNNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen. Ersätts av EPRA NTA.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång. Från och med Q2 2024 redovisas aktuellt substansvärde enligt definition EPRA NTA, tidigare användes en annan definition EPRA NNNNAV som även exkluderar räntederivat.	Aktuellt substansvärde (EPRA NTA) används för att ge intressenter information om aktuellt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter EPRA NNNNAV.
Avyttringsvärde (EPRA NDV), Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.	Avyttringsvärde (EPRA NDV) används för att ge intressenter information om värdet vid ett avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulld 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 (EPRA NRV), Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie används för att ge intressenter information om långsiktigt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter EPRA NAV.
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	Förvaltningsresultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomt-rättsavgälder 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

		2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Rullande 12 mån jul 23-jun 24	2023 jan-dec
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 109,1	5 354,3	6 109,1	5 354,3	6 109,1	5 993,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	37 897	75 794	37 897	75 794	75 794
A/B	Aktuellt substansvärde (EPRA NTA), kr/aktie	80,60	141,29	80,60	141,29	80,60	79,08
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	7 075,5	8 441,5	7 075,5	8 441,5	7 075,5	7 192,7
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	371,2	154,6	371,2	154,6	371,2	433,7
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	13 634,0	14 495,5	13 634,0	14 495,5	13 634,0	13 567,6
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49,2	57,2	49,2	57,2	49,2	49,8
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 735,0	5 075,1	5 735,0	5 075,1	5 735,0	5 515,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	37 897	75 794	37 897	75 794	75 794
A/B	Eget kapital, kr/aktie	75,67	133,92	75,67	133,92	75,67	72,77
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	641,1	595,0	641,1	595,0	641,1	598,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	19,0	26,5	19,0	26,5	19,0	24,3
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,1	95,7	97,1	95,7	97,1	96,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	13 634,0	14 495,5	13 634,0	14 495,5	13 634,0	13 567,6
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345,2	344,9	345,2	344,9	345,2	342,8
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	39 492	42 026	39 492	42 026	39 492	39 581
Förvaltningsresultat, kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	55,1	28,8	87,8	58,2	162,6	133,2
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 794	37 897	75 794	37 897	58 453	39 556
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,73	0,76	1,16	1,53	2,78	3,37
Förvaltningsresultat, Mkr							
A	Periodens resultat	215,6	27,7	221,2	-464,7	-569,7	-1 255,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	8,0	-14,1	6,7	-86,4	-46,1	-139,3
C	Värdetförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	168,5	-15,3	140,1	-609,3	-778,4	-1 528,2
D	Resultatandel från intressebolag		-		-		
A+B-C-D	Förvaltningsresultat, Mkr	55,1	28,8	87,8	58,2	162,6	133,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 – leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	226,2	268,0	226,2	268,0	226,2	247,0
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende IFRS 16 – leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	7 075,5	8 441,5	7 075,5	8 441,5	7 075,5	7 192,6
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,2	3,1	3,2	3,1	3,2	3,4
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr							
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	641,1	595,5	641,1	595,0	641,1	598,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	17,8	26,5	17,8	26,5	17,8	24,3
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	658,9	621,5	658,9	621,5	658,9	622,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	481,5	463,1	481,5	463,1	481,5	463,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	7,2	4,1	7,2	4,1	7,2	3,0
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	281,8	282,4	281,8	282,4	281,8	280,3
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 734	1 654	1 734	1 654	1 734	1 664
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 748,4	6 037,4	6 748,4	6 037,4	6 748,4	6 600,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	37 897	75 794	37 897	75 794	75 794
A/B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr/aktie	89,04	159,31	89,04	159,31	89,04	87,09

ÖVRIG INFORMATION

		2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Rullande 12 mån jul 23-jun 24	2023 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuell substansvärde, Mkr							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 735,0	5 075,1	5 735,0	5 075,1	5 735,0	5 515,6
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-136,6	-248,0	-136,6	-248,0	-136,6	-69,0
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 150,1	1 210,3	1 150,1	1 210,3	1 150,1	1 154,2
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), Mkr	6 748,4	6 037,4	6 748,4	6 037,4	6 748,4	6 600,8
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-639,4	-683,1	-639,4	-683,1	-639,4	-607,0
D+E=F	Aktuellt substansvärde(EPRA NTA), Mkr	6 109,1	5 354,3	6 109,1	5 354,3	6 109,1	5 993,8
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	136,6	248,0	136,6	248,0	136,6	69,0
-C-E	Uppskjuten skatt, netto		-527,2	-510,7	-527,2	-510,7	-547,2
G	Räntebärande skuld	7 075,5	8 441,5	7 075,5	8 441,5	7 075,5	7 192,7
H	Verkligt värde räntebärande skuld	-6 932,0	-8 177,4	-6 932,0	-8 177,4	-6 932,0	-7 025,1
F-B-C-E+G-H	Avyttringsvärde (EPRA NDV), Mkr	5 878,5	5 339,2	5 878,5	5 339,2	5 878,5	5 683,3
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	7 075,5	8 441,5	7 075,5	8 441,5	7 075,5	7 192,4
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	371,2	154,6	371,2	154,6	371,2	433,6
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 704,3	8 286,9	6 704,3	8 286,9	6 704,3	6 759,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr ¹⁾	55,1	30,8	87,8	60,2	163,6	136,2
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	49,8	67,7	103,3	126,2	218,2	241,1
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr¹⁾	2,1	1,5	1,8	1,5	1,7	1,6
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Förvaltningsresultat, kr/aktier under perioden	0,73	0,76	1,16	1,53	2,78	3,37
B	Förvaltningsresultat, kr/aktier under föregående period	0,76	1,38	1,53	2,49	3,15	4,10
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-4,4	-44,9	-24,6	-38,3	-11,7	-17,9
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	89,0	159,31	89,0	159,31	89,0	87,06
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	159,3	185,45	159,3	185,45	159,3	174,02
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	-44,1	-14,1	-44,1	-14,1	-44,1	-50,0
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	123,0	112,2	224,6	213,3	448,5	437,3
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	161,3	155,7	318,8	309,5	619,7	610,4
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	76,2	72,1	70,4	68,9	72,4	71,6

¹⁾ Förvaltningsresultat och räntetäckningsgrad för perioden har beräknats exklusive engångskostnader om 3,0 Mkr.

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2024: **31 oktober 2024**

Bokslutskommuniké 2024: **13 februari 2025**

Årsredovisning 2024: **mars 2025**

Delårsrapport januari–mars 2025: **24 april 2025**

Delårsrapport januari–juni 2025: **10 juli 2025**

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



Ebba Pilo Karth, cfo

ebba.pilo.karth@johnmattson.se

Tel: 08-613 35 09