

DELÅRSRAPPORT

Q3

jan-sep
2024

Under tredje kvartalet togs beslut om att starta ett uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro i Sollentuna kommun. Projektet planeras starta under första kvartalet 2025 och beräknas pågå cirka två år.

Januari – september 2024¹⁾

- Hyresintäkterna uppgick till 480,2 Mkr (464,1), en ökning med 3,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 349,3 Mkr (335,7), en ökning med 4,0 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 147,0 Mkr (102,4) motsvarande 1,94 kr per aktie (2,70).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 296,0 Mkr (-986,7). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -42,1 Mkr (10,4).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 363,1 Mkr (-802,8), motsvarande 4,75 kr per aktie (-21,20).
- Fastighetsvärdet uppgick till 13 940,6 Mkr (14 221,4).
- Investeringarna uppgick till 167,9 Mkr (286,8), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 7 007,4 Mkr (5 705,3). Detta motsvarar 92,45 kronor per aktie (150,55), vilket är en minskning med 39 procent.

Juli – september 2024¹⁾

- Hyresintäkterna uppgick till 161,4 Mkr (154,5), en ökning med 4,4 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 124,7 Mkr (122,5) en ökning med 1,8 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 59,2 Mkr (44,2) motsvarande 0,78 kr per aktie (1,17).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 223,5 Mkr (-368,8). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -109,7 Mkr (1,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 141,9 Mkr (-338,2), motsvarande 1,84 kr per aktie (-8,96).
- Investeringarna uppgick till 82,4 Mkr (96,6), 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.

Q3 – 2024

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Avtal tecknades med energibolaget Stockholm Exergi om investering om 57 miljoner kronor för omställning av Stockholm Exergis fjärrvärmeproduktion. Genom avtalet säkerställer John Mattson försörjningen av kostnadseffektiv och hållbar fjärrvärme till stor del av sina fastigheter.
- Beslut fattades om att starta ett uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro i Sollentuna kommun.
- Avtal tecknades med Stockholms stad om en markanvisning för 50 lägenheter i Örnberg i södra Stockholm.

Uppföljning av nyckeltal Q3 2024 jämfört med Q3 2023

Nyckeltal	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån okt 23-sep 24	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,4	95,8	97,4	95,8	97,4	96,1
Överskottsgrad, %	77,2	79,3	72,7	72,3	72,0	71,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	13 940,6	14 221,4	13 940,6	14 221,4	13 940,6	13 567,6
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	16	11	69	63	78	72
Finansiella nyckeltal						
Hysesintäkter, Mkr	161,4	154,5	480,2	464,1	626,5	610,4
Driftöverskott, Mkr	124,7	122,5	349,3	335,7	450,9	437,3
Förvaltningsresultat, Mkr	59,2	44,2	147,0	102,4	177,7	133,2
Genomsnittlig ränta, %	3,18	3,20	3,18	3,20	3,18	3,43
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,8	58,6	47,8	58,6	47,8	49,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr ¹⁾	2,2	1,7	2,0	1,6	1,9	1,6
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,78	1,17	1,94	2,70	2,61	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	-33,1	-6,8	-28,3	-27,9	-14,6	-17,9
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	1,84	-8,96	4,75	-21,20	-1,36	-31,75
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, % ²⁾	-38,6	-15,9	-38,6	-15,9	-38,6	-50,0
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	84,09	132,88	84,09	132,88	84,09	79,08
Långsiktigt substansvärde NRV, kr/aktie	92,45	150,55	92,45	150,55	92,45	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 25.

Fortsatt starkt förvaltningsresultat och ökat fokus på tillväxt

John Mattson fortsätter att leverera ett ökat förvaltningsresultat och hade under kvartalet en fortsatt positiv värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Bolagets anpassning till nya förutsättningar har varit framgångsrik och John Mattson kan nu åter investera i långsiktigt värdeskapande.



Vi bedömer att investeringar i befintligt fastighetsbestånd i dagsläget ger bättre lönsamhet än nyproduktionsprojekt och förvärv av förvaltningsfastigheter.

Fortsatt starkt resultat

John Mattson fortsätter att leverera ett starkt resultat. Under perioden ökade förvaltningsresultatet med hela 43 procent jämfört med samma period föregående år, främst tack vare fortsatta effektiviseringar av våra fastigheter och en lägre skuld.

Överskottsgraden uppgick till 73 procent för perioden, vilket är 0,4 procentenheter högre jämfört med samma period föregående år. Detta trots en kall och snörik inledning på året i kombination med statligt elstöd under 2023 och kraftigt höjt fjärrvärmepris 2024.

I början av det tredje kvartalet ingick John Mattson partnerskap med energibolaget Stockholm Exergi. Avtalet ger oss tillgång till kostnadseffektiv och hållbar fjärrvärmeuppvärmning. Vi sänker våra årliga kostnader för uppvärmning med sex miljoner kronor samtidigt som det ger en positiv effekt på fastigheternas värdeutveckling.

Värdetförändringen i John Mattsons fastighetsbestånd uppgick under perioden till 1,6 procent hänförlig till stabila avkastningskrav och fastigheternas ökade driftöverskott. Att fastighetsvärdena nu åter stiger är viktigt för att frigöra investeringsutrymme för bolagets framtida tillväxt.

Ökat fokus på tillväxt

Vi bedömer att investeringar i befintligt fastighetsbestånd i dagsläget ger bättre lönsamhet, med högre direktavkastning och marginal på investerat kapital, än investering i nyproduktionsprojekt och förvärv av förvaltningsfastigheter. Vi kommer därför den närmaste tiden fokusera på investeringar såsom energioptimeringar och uppgraderingar av befintliga bostäder där vi har stor potential.

Sedan 2022 har vi fokuserat på att anpassa bolaget till nya makroekonomiska förutsättningar. Arbetet har varit framgångsrikt och vi kan nu åter investera i långsiktigt värdeskapande. Det är därför mycket glädjande att vi under tredje kvartalet har tagit beslut om att starta ett uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro i Sollentuna kommun. Arbetet planeras starta under första kvartalet 2025 och genomförs i etapper. Uppgraderingsprojektet beräknas pågå cirka två år. Genom projektet kommer överskottsgraden i de berörda fastigheterna att öka väsentligt och fastigheternas energiprestanda att förbättras. Vid en totaluppgradering av bostadsfastigheter kan hyresnivån vanligtvis höjas med cirka 50 procent samtidigt som fastighetskostnaderna reduceras med cirka 20 procent, mycket som följd av förbättrad energiprestanda.

Som vi tidigare har kommunicerat avser vi inte att starta något nyproduktionsprojekt förrän tidigast 2026. Dock fortsätter arbetet med att öka volymen på vår byggrättsportfölj med ett långsiktigt mål om att starta produktion av 250 nya lägenheter per år. Det är därför mycket positivt att vi under kvartalet har tecknat markanvisningsavtal med Stockholms stad för 50 lägenheter i ett attraktivt läge invid tunnelbanestationen i Örnberg i södra Stockholm. I samma område har vi sedan tidigare ett pågående detaljplanearbete som omfattar 210 lägenheter.

Förbättrade marknadsförutsättningar

I år ingår John Mattson i de kollektiva hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen vilka leds av Fastighetsägarna Stockholm. Hyresförhandlingar har inletts med ambition att 2025 års hyresnivå ska vara fastställd till årsskiftet. Parterna har inte lyckats komma överens varför förhandlingarna har hänskjutits till skiljeman som bedöms komma med sitt utlåtande i slutet av november. Historiskt har bostadsfastigheter blivit kompenserade för inflation även

om det har dröjt innan hyrorna har anpassats, vilket ger hyresgästerna möjlighet att över tid anpassa sig till högre hyresnivåer. Mycket talar för att även hyresjusteringen för 2025 kommer att ligga på en historisk hög nivå. Hyresförhandlingen mellan Hyresgästföreningen och två av Stockholms största allmännyttiga bostadsbolag blev klara i början av oktober, där överenskommelsen blev en höjning med i genomsnitt 4,69 procent 2025 och 3,50 procent 2026.

Vi ser en ökad osäkerhet på den kommersiella hyresmarknaden där fler hyresgäster än normalt har utmaning med lönsamheten och där uthyrningsprocesser är längre än normalt. När hyresmarknaden för kommersiella lokaler försämras är det en styrka för John Mattson att cirka 75 procent av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder i attraktiva områden med låg risk för vakanser. I vårt kommersiella bestånd kommer cirka hälften av intäkterna från hyresgäster med skattefinansierad verksamhet eller med verksamheter inom livsmedel, vilka i mindre utsträckning påverkas av ett sämre ekonomiskt läge.

Under det tredje kvartalet har den långa räntan fallit tillbaka kraftigt som följd av att inflationen sjunkit under Riksbankens inflationsmål i kombination med signaler om en svag utveckling av ekonomin. Vi har dragit nytta av detta och förlängt vår genomsnittliga räntebindningstid som nu uppgår till 3,4 år. Även villkoren för bankfinansiering har förbättrats där marginalen fallit tillbaka. Detta medför sammantaget att vi nu kan säkra upp en ränta inklusive marginal i linje med vår genomsnittsränta.

Även om transaktionsvolymen fortsatt är på en låg nivå har en snabb förbättring av sentimentet hos marknadens aktörer skett under det senaste kvartalet. Att räntorna fallit tillbaka till en nivå som är attraktiv för finansiering av lågavkastande tillgångar, samt att tillgången på kapital ökat, har skapat förutsättningar för fler transaktioner även av bostadsfastigheter framöver.

Marknadsförutsättningarna ser ljusare ut än på länge, men det osäkra geopolitiska läget gör att vi fortsatt behöver ha beredskap för att de makroekonomiska förutsättningarna åter kan försämrats.

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 fram till 2030 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 upgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väletablerad modell för uppgrädering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgrädering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgrädering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgrädering sker vanligtvis när lägenheten är tomställd. Uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas normalt med Hyresgästföreningen. Målet är att uppgrädera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd

har uppgräderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totaluppgrädering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basuppgräderade och kan totaluppgräderas. Direktavkastningen för både bas- och totaluppgrädering är cirka 5 procent med en investering om 1,25 Mkr per lägenhet. Direktavkastningen för totaluppgrädering från basuppgräderad lägenhet är cirka 6,5 procent med en investering om cirka 0,4 Mkr per lägenhet.

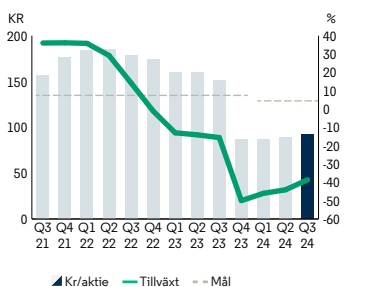
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses.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

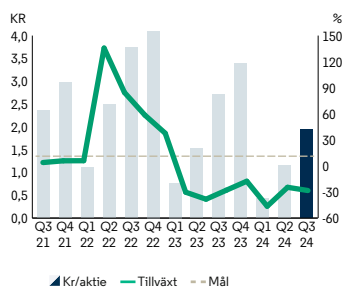
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE*



* Den 18 oktober 2023 reviderades målet från 10 till 7 procent med start Q1 2024.

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 september 2024						Januari–september 2024						
	Lägenheter		Uthyrbar area		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad		Fastighets-kostnader		Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	Mkr	
Lidingö	2 059	157	7 187	45 679	307	1 951			98,1	227	52	175	
Norrort	1 068	80	1 764	22 128	112	1 405			94,0	80	35	45	
City/Bromma	424	45	1 993	44 198	94	2 088			98,5	67	20	47	
Söderort/Nacka	773	63	2 996	47 531	145	2 297			98,0	106	24	82	
Summa fastigheter	4 324	345	13 941	40 384	658	1 906			97,4	480	131	349	

Per 30 september 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	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	4 324	282	489	77	5	5	5	4 247	277	484	99,0 %
Kommersiellt ³⁾		63	147			8	7		55	139	94,9 %
P-platser			22				5			17	77,8 %
Summa	4 324	345	658	77	13	17	17	4 247	332	641	97,4 %

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 den kommersiella uthyrningsbara arean och hyresvärdena.

³⁾ 14 % 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 27 (63) 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	Q3 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 874
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,8
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	45 248
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.

Ett uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro planeras starta under första kvartalet 2025 och genomförs i etapper. Hela projektet beräknas vara slutfört under andra halvåret 2026. Planering för uppgrädering av fastigheterna

i Rotsunda pågår. På grund av lägenheter som ska renoveras har fastigheterna i Rotebro och Rotsunda tillfälligt en något högre vakansgrad.

I Rotsunda konverteras även en svåruthyrd lokal till två lägenheter som beräknas bli klara december 2024.

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	Q3 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 405
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	94,0
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	22 128
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	54

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg samt på Gullmarsplan. Bostadsfastigheter står för 65 procent av total uthyrbar area.

Byggnaderna har byggår 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 tunnelbanepåbyggnaden i området och i väntan på projektstart hyrs befintliga lokaler ut till verksamheter som bidrar till platsens utveckling.

Nyckeltal, City/Bromma	Q3 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	29
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 083
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,9
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	48 461
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	71

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.

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 16 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

81 (0) nya lägenheter. I samma område pågår även ett uppgraderingsprojekt av befintliga lägenheter. Under perioden uppgraderades 42 (0) lägenheter. Uppgraderingsprojektet fortsätter under 2025.

I Örnsberg innehar John Mattson en markanvisning för projekten Pincetten och Lansetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av 210 hyresrätter respektive 50 bostadsrätter.

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

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q3 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	46
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 187
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	49 769
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.

På grund av osäkra marknadsförutsättningar för projektverksamhet sedan 2022 har flertalet planerade projekt skjutits på framtiden medan pågående projekt har fullföljts. Större förädlingsprojekt kommer påbörjas under 2025 medan förtätningsprojekt / nyproduktion kommer startas då marknadsförutsättningarna bedöms vara tillräckligt gynnsamma. Idag görs bedömningen att byggstart av dessa projekt tidigast blir under 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	210	11 000	Detaljplan pågår	2026
Lansetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	4 000	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				730	41 950		

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 september 2024 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Fastigheter som förvärfvas 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 samt engångsbelopp fastighetsskatt avseende föregående år 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 nettoskulden 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 sept 2024
Hyresvärde	657,9
Vakanser och rabatter	-17,0
Hyresintäkter	640,9
Driftkostnader	-130,9
Underhållskostnader	-18,5
Fastighetsskatt	-12,6
Fastighetsadministration	-19,7
Driftöverskott	459,3
Central administration	-50,6
Finansnetto	-226,1
Varav tomträtsavgäld	-14,2
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	3,2
Förvaltningsresultat	185,8



Det omfattande nyproduktions- och uppgraderingsprojektet i Örby i södra Stockholm omfattar ett helt kvarter med energieffektiva byggnader och klimatsmarta lösningar. Takens yta har utnyttjats till att installera solceller och den egenproducerade elen från solcellerna beräknas reducera John Mattsons inköp av el med cirka 39 000 kWh/år.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån okt 23-sep 24	2023 jan-dec
Hysesintäkter	2	161,4	154,5	480,2	464,1	626,5	610,4
Driftkostnader	3	-25,1	-23,1	-93,5	-91,7	-125,7	-123,9
Underhåll	3	-6,2	-3,0	-14,1	-10,8	-18,6	-15,3
Fastighetsskatt	3	-1,7	-3,5	-8,2	-10,4	-11,4	-13,7
Fastighetsadministration	3	-3,8	-2,5	-15,2	-15,4	-20,0	-20,2
Driftöverskott		124,7	122,5	349,3	335,7	450,9	437,3
Centrala administrationskostnader	4	-12,3	-13,4	-37,8	-37,2	-51,6	-51,0
Finansnetto	5	-53,2	-64,8	-164,5	-196,1	-221,5	-253,1
Förvaltningsresultat	1	59,2	44,2	147,0	102,4	177,7	133,2
Värdeförändringar fastigheter	6	223,5	-368,8	296,0	-986,7	-66,5	-1 357,4
Värdeförändring räntederivat	6	-109,7	1,8	-42,1	10,4	-222,9	-170,4
Resultat före skatt		173,0	-322,8	400,9	-873,9	-119,8	-1 394,6
Aktuell skatt	7	-21,6	-5,9	-32,4	-7,1	-25,2	0,1
Uppskjuten skatt	7	-9,4	-9,5	-5,3	78,2	55,7	139,2
Periodens resultat		141,9	-338,2	363,1	-802,8	-89,4	-1 255,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1,84	-8,96	4,75	-21,20	-1,36	-31,75
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT							
Periodens totalresultat		0,0	-	-	-	-	-
Periodens resultat		141,9	-338,2	363,1	-802,8	-89,4	-1 255,3
Övrigt totalresultat		0,0	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		141,9	-338,2	363,1	-802,8	-89,4	-1 255,3
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		139,8	-339,7	360,2	-803,3	-92,4	-1 255,9
Innehav utan bestämmande inflytande		2,2	1,5	3,0	0,4	3,15	0,6
Genomsnittligt antal aktier, tusental		75 793,9	37 897	75 793,9	37 897	68 005	39 556

Perioden januari till september 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 147,0 Mkr (102,4) motsvarande 1,94 kr per aktie (2,70). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minus 28,3 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 349,3 Mkr (335,7). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 330 kr/kvm (1 257) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 5,8 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 480,2 Mkr (464,1). Intäkterna per kvadratmeter var 1 853 kr/kvm (1 734) rullande 12 månader.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 372,8 Mkr (357,5), vilket motsvarar 1 764 kr/kvm (1 637). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2024 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 4,9–5,4 procent.

	2024 jan-sep Mkr	30 sep 2024 kr/kvm	2023 jan-sep Mkr	30 sep 2023 kr/kvm
Intäkter				
Lidingö	227,2	1 912	229,2	1 809
Norrort	80,0	1 319	76,3	1 247
City/Bromma	66,8	2 056	72,0	2 015
Söderort/Nacka	106,2	2 250	86,5	1 962
Totalt	480,2	1 853	464,1	1 734

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 130,9 Mkr (128,3). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 523 kr/kvm (553¹⁾) rullande 12 månader, en kostnadsminskning per kvadratmeter med 30 kr eller 5,4 procent.

Driftkostnaderna uppgick till 93,5 Mkr (91,7). Underhållskostnaderna uppgick till 14,1 Mkr (10,8).

Kostnaderna för fastighetsadministration minskade till 15,2 Mkr (15,4).

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

	2024 jan-sep Mkr	30 sep 2024 kr/kvm	2023 jan-sep Mkr	30 sep 2023 kr/kvm
Fastighetskostnader				
Lidingö	51,8	466	52,7	434
Norrort	34,6	593	31,9	549
City/Bromma	20,1	584	21,3	523
Söderort/Nacka	24,5	531	22,4	455
Totalt	130,9	523	128,3	553

	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Fastighetskostnader/kvm					
Driftkostnader	328	445	427	389	379
Underhåll	50	61	62	48	54
Fastighetsskatt	29	27	46	42	33
Fastighetsadministration	60	61	48	52	57
Totalt	466	593	584	531	523

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 37,8 Mkr (37,2). Periodens utfall inkluderar högre kostnader för inhyrd personal och systemutveckling.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 164,5 Mkr (196,1). Att finansnettot förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av lägre lånevolym. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 10,9 Mkr (10,8). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,18 procent (3,20) inklusive effekter av räntederivat. För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 ggr (1,6).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 296,0 Mkr (-986,7). Realiserade värdeförändringar av frånrädda fastigheter under perioden uppgick till -3,7 Mkr (-16,3).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 299,7 Mkr (-970,4).

Värdeförändringarna beror på förbättrat driftöverskott vilket bl.a. förklaras av ingångna avtal med Stockholm Exergi och värdeskapande inom projektverksamheten som delvis motverkats av ökade bedömda avkastningskrav.

Den genomsnittliga värderingsytielden för koncernen uppgick till 3,4 procent (3,3 per 31 december 2023).

Värdeförändringar	2024	2023
	jan-sep, Mkr	jan-sep, Mkr
Driftnettoförändring	677,1	720,0
Pågående projekt/byggrätter	-52,7	201,2
Avkastningskrav	-324,7	-1 891,5
Avyttrade fastigheter	-3,7	-16,3
Totalt	296,0	-986,7

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till -42,1 Mkr (10,4). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -32,4 Mkr (-7,1). Uppskjuten skatt uppgick till -5,3 Mkr (78,2). Den uppskjutna skatten påverkas av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 257,6 Mkr (73,4). I den utsträckning som värdeuppgångar på fastigheter motsvaras av tidigare värdenedgångar där uppskjuten skatt inte har redovisats medför värdeuppgångarna inte någon uppskjuten skattkostnad.

I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 135,7 Mkr (139,2), vars skattevärde ej aktivrats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 0,0 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 10 459,7 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 i enlighet med IAS 12.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	147,0	
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-66,3	66,3
Övriga skattemässiga justeringar	122,2	-343,5
Resultat före orealiserade värdeförändringar	202,9	-277,2
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		299,7
Orealiserade värdeförändringar derivat		-42,1
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	202,9	-19,6
Underskottsavdrag, ingående balans	-45,4	45,4
Underskottsavdrag, utgående balans	0,0	0,0
Skattepliktigt resultat	157,5	25,8
Periodens skatt	-32,4	-5,3

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-10 459,7	-2 154,7	-627,6
Derivat	-26,9	-5,5	-5,1
Underskottsavdrag	-	0,0	0,0
Obeskattade reserver	-6,9	-1,4	-1,4
Summa	-10 493,5	-2 161,7	-634,1
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 864,8	1 002,1	
Totalt	-5 628,7	-1 159,5	-634,1

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 159,5 Mkr (1 219,8). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 634,1 Mkr (669,8). 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 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	13 940,6	14 221,4	13 567,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	438,8	361,8	375,7
Räntederivat	10	64,3	245,6	69,0
Övriga anläggningstillgångar		13,9	12,1	11,8
Summa anläggningstillgångar		14 457,5	14 840,9	14 024,1
Kortfristiga fordringar		121,1	88,2	104,7
Räntederivat	10	1,3	4,2	-
Likvida medel		404,9	32,0	433,7
Summa omsättningstillgångar		527,4	124,4	538,3
Summa tillgångar		14 984,9	14 965,3	14 562,4
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 874,9	4 735,4	5 515,6
Innehav utan bestämmande inflytande		83,5	80,4	80,5
Summa eget kapital		5 958,4	4 815,8	5 596,2
Avsättningar		0,8	1,1	1,0
Leasingskuld tomträtt	9	438,8	361,8	375,7
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 568,7	5 863,9	6 083,9
Övriga långfristiga skulder		7,0	7,0	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 159,5	1 219,8	1 154,2
Räntederivat	10	26,4	-	-
Summa långfristiga skulder		7 201,1	7 453,7	7 621,8
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 500,8	2 497,8	1 108,8
Räntederivat	10	12,3	-	-
Övriga kortfristiga skulder		312,2	198,0	235,6
Summa kortfristiga skulder		1 825,4	2 695,8	1 344,4
Summa skulder		9 028,2	10 149,5	8 966,2
Summa eget kapital och skulder		14 984,9	14 965,3	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				-803,3	-803,3	0,4	-802,8
Eget kapital, per 2023-09-30	37 897,0	12,6	1 038,0		4 735,4	80,4	4 815,8
Nyemission	37 897,0	12,6	1 238,1		1 250,7		1 250,7
Kostnader hänförliga till emission			-17,7		-17,7		-17,7
Skatt på emissionskostnader							
Periodens totalresultat				-452,7	-452,7	0,2	-452,5
Eget kapital, per 2023-12-31	75 793,9	25,3	2 258,4	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				360,2	360,2	3,0	363,1
Eget kapital, per 2024-09-30	75 793,9	25,3	2 257,5	3 592,2	5 874,9	83,5	5 958,3

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 september 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 13 940,6 Mkr (13 567,6 per 31 december 2023). Fastighetsvärdet har ökat med 373,0 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 345 196 kvm (344 200) där cirka 82 procent utgörs av bostäder.

Hyresvärdet per 30 september uppgick till 657,9 Mkr (622,8). Beståndet omfattar 4 324 lägenheter (4 294).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 167,9 Mkr (286,8), varav 0 Mkr (0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 35,7 Mkr (155,0) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Örby Centrum som färdigställdes i första kvartalet. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 33,5 Mkr (103,1). Under perioden har 69 lägenheter (63) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat energiprojekt, t ex investering i partnerskap Stockholm Exergi, och hyresgäst Anpassningar i det kommersiella beståndet. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 94,6 Mkr (790,6).

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2024-01-01	13 567,6
+ Förvärv	0,0
+ Investeringar i nybyggnation	35,7
+ Investeringar i uppgraderingar	33,5
+ Övriga investeringar	98,7
- Försäljningar	-94,6
+/- Orealiserade värdeförändringar	299,7
Utgående fastighetsvärde, 2024-09-30	13 940,6

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 30 september 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 marknadsens 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 fem år eller längre. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för nästkommande år beräknats. Samtliga kommersiella fastigheter i beståndet har värderats internt. 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. Modellen för internvärdering av kommersiella fastigheter har utförts med en kalkylperiod om tio år 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 procent och ett långsiktigt inflationsantagande om 2 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och ingångna avtal med Stockholm Exergi.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024	2023	2023
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 906	1 810	1 816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,4	95,8	96,1
Fastighetskostnader R12, kr/kvm	523	477	512
Driftöverskott R12, kr/kvm	1 330	1 257	1 304
Fastighetsvärde, kr/kvm	40 384	41 319	39 581
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345	344	343
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,4	3,2	3,3

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingkulld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomträttsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingkulld. Den 30 september 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 september 2024 till 5 874,9 (4 735,4) vilket motsvarar 77,51 (124,95) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 360,2 Mkr (-803,3) samt minskats med en justeringspost för emissionskostnader om -0,9 Mkr (0,0).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank.

Information om Räntebärande skulder vid periodens utgång

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Kreditavtal, mkr	7 179,5	8 533,1	7 380,5
Utnyttjad kreditvolym, mkr	7 069,5	8 361,7	7 192,6
varav kortfristig skuld, mkr	1 500,8	2 497,8	1 108,8
varav långfristig skuld, mkr	5 568,7	5 863,9	6 083,9
Extern upplåning under perioden, mkr	59,1	805,5	1 696,2
Amortering under perioden, mkr	133,2	1 367,6	3 427,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 664,6	8 329,7	6 759,0
Verkligt värde räntebärande skuld, mkr	6 958,3	8 106,6	7 024,3
Belåningsgrad, %	47,8	58,6	49,8
Disponibel likviditet (outnyttjad checkkredit & kassa), mkr	514,9	125,3	543,6
Gemensnittlig kreditbindningstid inkl lånelöften, år	2,4	2,5	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6	1,6

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är räntefallostrukturen 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.

Information om Räntebindning och räntederivat vid periodens utgång

	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, mkr	8 632,6	5 403,6	5 932,6
varav Forwardswappar, nominellt belopp, mkr	3 700,0	700,0	1 200,0
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, som andel av skuld med rörlig ränta, %	84,7	74,4	85,2
Marknadsvärde räntederivat, mkr	26,9	249,8	69,0
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,4	2,6	2,9
Genomsnittlig ränta för total räntebärande skuld inkl effekt av ränteswappar, %	3,2	3,2	3,4

Not 11 Transaktioner med närstående

John Mattsons relationer med närstående framgår av not 24 på sidan 90 i John Mattsons årsredovisning för 2023. Under perioden har bolaget förvärvat konsulttjänster från ett till styrelseledamot närstående bolag om 0,25 mkr.

Ränte- och kreditbindning 30 september 2024

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	1 461,8	8,49 %	21 %	1 500,8	1 390,8	20 %	1 683	-
1-2 år	515,2	-2,54 %	7 %	2 197,3	2 197,3	31 %	1 550	-
2-3 år	896,4	2,11 %	13 %	1 102,2	1 102,2	16 %	1 650	-
3-4 år	1 046,1	2,03 %	15 %	1 344,9	1 344,9	19 %	600	-
4-5 år	1 150,0	2,37 %	16 %	576,0	576,0	8 %	1 150	-
> 5 år	2 000,0	2,32 %	28 %	458,2	458,2	6 %	2 000	-
Summa	7 069,5	3,18 %	100 %	7 179,5	7 069,5	100 %	8 633	-0,96 %

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 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån okt 23-sep 24	2023 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	173,0	-322,8	400,9	-873,9	-119,8	-1 394,6
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	-223,5	368,8	-296,0	986,7	74,7	1 357,4
Värdeförändring på räntederivat	109,7	-1,8	42,1	-10,4	222,9	170,4
Avskrivningar och utrangeringar	-	0,8	2,6	2,3	3,8	3,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,6	-0,1	-0,6	-0,3	-1,6	-1,3
Betald skatt	-	-5,9	-	-7,1	7,2	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58,6	39,0	149,0	97,3	187,2	135,5
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	-1,9	-8,0	-16,5	-7,3	-35,1	-25,9
Förändring av rörelseskulder	68,1	24,2	46,1	-0,8	83,0	36,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124,7	55,2	178,6	89,2	235,1	145,7
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-0,5	-1,3	-4,7	-2,6	-6,6	-4,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-82,4	-96,6	-167,9	-286,8	-229,7	-348,6
Avyttringar av anläggningstillgångar	-2,2	-	40,3	769,5	390,3	1 119,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85,1	-98,0	-132,4	480,1	154,0	766,3
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Nyemission	-	-	-0,9	-	1 227,4	1 228,3
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-	-22,9	-	-22,9
Upptagna lån	-	148,1	59,1	805,5	949,8	1 696,2
Amorteringar	-6,0	-227,9	-133,2	-1 367,6	-2 193,4	-3 427,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6,0	-79,8	-75,0	-584,9	-16,1	-526,0
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>33,8</i>	<i>-122,6</i>	<i>-28,8</i>	<i>-15,6</i>	<i>372,9</i>	<i>386,0</i>
Likvida medel vid periodens början	371,2	154,6	433,6	47,6	32,0	47,6
Likvida medel vid periodens slut	404,9	32,0	404,9	32,0	404,9	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-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Intäkter	8,2	4,0	11,5
Centrala administrationskostnader	-21,9	-21,3	-28,4
Rörelseresultat	-13,7	-17,3	-16,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-1,8	144,4	-114,3
Räntenetto	-54,0	-92,8	-122,2
Resultat efter finansiella poster	-69,5	34,3	-253,4
Bokslutsdispositioner	27,8	-	60,4
Resultat före skatt	-41,7	34,3	-192,9
Skatt	-0,2	-2,1	-6,7
Periodens resultat	-41,9	32,2	-199,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	2,1	0,3	1,2
Andelar i koncernföretag	5 257,3	5 314,9	5 257,3
Uppskjuten skattefordran	0,9	0,9	0,9
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 223,9	372,6	1 178,9
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	509,8	6,3	342,6
Övriga kortfristiga fordringar	10,7	14,6	9,8
Kassa och bank	404,9	31,7	433,4
Summa tillgångar	7 409,6	5 741,4	7 224,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 836,1	1 877,7	2 878,9
Avstättningar	0,5	-	0,3
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 798,4	2 680,7	2 710,6
Kortfristiga skulder till koncernföretag	1 766,6	767,8	1 617,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	405,0	-
Övriga kortfristiga skulder	8,0	10,0	16,9
Summa eget kapital och skulder	7 409,6	5 741,4	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	+/- 32,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,6
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 9,0
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-26,1/+1,5

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	-2 788	-1 394	-	1 394	2 788
Belåningsgrad, %	59,8%	53,1%	47,8%	43,5%	39,8%

Nedan illustreras hur en förändring av olika indata i en värderingsmodell påverkar beräknat verkligt värde på fastigheterna.

Känslighetsanalys, beräknat verkligt fastighetsvärde Mkr		2024-09-30	2023-12-31
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	+/- 191,5	+/- 181,7
Bostäder		+/- 175,7	+/- 167,1
Kommersiellt		+/- 15,8	+/- 14,6
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	+/- 510	+/- 509,3
Bostäder		+/- 477,9	+/- 481,5
Kommersiellt		+/- 32,1	+/- 27,8
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	+/- 376,5	+/- 365,5
Bostäder		+/- 356,5	+/- 335,7
Kommersiellt		+/- 20	+/- 29,8
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	2 320,8	2 310,3
Bostäder		2 227,6	2 178,6
Kommersiellt		93,2	131,7
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1 663,3	-1 735,4
Bostäder		-1 588,7	-1 625,7
Kommersiellt		-74,5	-109,7

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 47,8 procent (58,6). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 (1,6). 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 514,9 Mkr (125,3). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgick till 2,4 år (2,5) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 8 632,6 Mkr (5 403,6), vilket motsvarar 84,7 procent (74,4) 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 2023.

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

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Lidingö den 31 oktober 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

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 31 oktober 2024

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Börsvärdet den 30 september 2024 uppgick till 5,1 miljarder kronor.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 30 september 2024 var 66,80 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 55,80 kronor, noterades den 5 juli. Högsta stängningskurs under kvartalet, 66,80 kronor, noterades den 30 september.

Under kvartalet har 928 790 aktier omsatts till ett sammanlagt värde om 57,3 mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 4,9 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 86,0 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 september 2024 uppgick till 7 007,4 Mkr (5 705,3). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 92,45 kronor (150,55). Aktuellt substansvärde (NTA) uppgick vid periodens utgång till 6 373,3 Mkr (5 035,6) eller 84,09 kronor per aktie (132,88) 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 sep 2024		30 sep 2023		31 dec 2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie ¹⁾	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	5 874,9	77,51	4 735,4	124,95	5 515,6	72,77
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	-26,9	-0,36	-249,8	-6,59	-69,0	-0,91
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 159,5	15,30	1 219,8	32,19	1 154,2	15,23
Långsiktigt substansvärde NRV	7 007,4	92,45	5 705,3	150,55	6 600,8	87,09
Avdrag						
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6 %	-634,1	-8,37	-669,8	-17,67	-607,0	-8,01
Aktuellt substansvärde NTA	6 373,3	84,09	5 035,6	132,88	5 993,8	79,08
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	26,9	0,36	249,8	6,59	69,0	0,91
Uppskjuten skatt, netto	-525,4	-6,93	-550,0	-14,51	-547,2	-7,22
Räntebärande skuld	7 069,5	93,27	8 361,7	220,64	7 192,7	94,90
Verkligt värde räntebärande skuld	-6 958,3	-91,80	-8 106,6	-213,91	-7 025,1	-92,69
Avyttringsvärde NDV	5 986,1	78,98	4 990,6	65,84	5 683,3	74,98

Ägarförteckning per 30 september 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)	3 437 267	4,5 %
Bergamotträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,0 %
PriorNilsson Fonder	3 047 862	4,0 %
Övriga ägare	20 268 851	26,7 %
Summa	75 793 930	100,0 %
Varav utländskt ägande	6 343 952	8,37 %

Källa: Sammanställt och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	2024 jan-sep	2023 jan-sep ¹⁾	2023 jan-dec ¹⁾
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,94	2,70	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-28,3	-27,9	-17,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	4,75	-21,20	-31,75
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	92,45	150,55	87,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-38,6	-15,9	-50,0
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	84,09	132,88	79,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	77,51	124,95	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	66,80	60,00	56,90
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,72	0,40	0,65
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	37 897 000	39 556 000
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	37 896 965	75 793 930

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 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån okt 23-sep 24	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	77,2	79,2	72,7	72,3	72,0	71,6
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,4	95,8	97,4	95,8	97,4	96,1
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	657,0	622,8	657,0	622,8	657,0	622,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 736	1 658	1 736	1 658	1 736	1 664
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345,2	344,2	345,2	344,2	345,2	342,8
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	82,4	96,6	167,9	286,8	229,9	348,7
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	13 940,6	14 221,4	13 940,6	14 221,4	13 940,6	13 567,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	40 384	41 319	40 384	41 319	40 384	39 581
Totalt antal lägenheter	4 324	4 294	4 324	4 294	4 324	4 270
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	16	11	69	63	78	72
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	161,4	154,5	480,2	464,1	626,5	610,4
Driftöverskott, Mkr	124,7	122,5	349,3	335,7	450,9	437,3
Förvaltningsresultat, Mkr	59,2	44,2	147,0	102,4	177,7	133,2
Periodens resultat efter skatt	141,9	-338,2	363,1	-802,8	-89,4	-1 255,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,18	3,20	3,18	3,20	3,18	3,43
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,8	58,6	47,8	58,6	47,8	49,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	1,7	2,0	1,6	1,9	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,4	2,6	3,4	2,60	3,4	2,9
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,4	2,5	2,4	2,50	2,4	3,0
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 007,4	5 705,4	7 007,4	5 705,4	7 007,4	6 600,8
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 373,3	5 035,6	6 373,3	5 035,6	6 373,3	5 993,8
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,78	1,17	1,94	2,70	2,61	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-33,1	-6,8	-28,3	-27,9	-14,6	-17,9
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	1,84	-8,96	4,75	-21,20	-1,36	-31,75
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	92,45	150,55	92,45	150,55	92,45	87,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-38,6	-15,9	-38,6	-15,9	-38,6	-50,0
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	84,09	132,88	84,09	132,88	84,09	79,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	77,51	124,95	77,51	124,95	77,51	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	66,80	60,00	66,80	60,00	66,80	56,90
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	37 897 000	75 793 930	37 897 000	68 005 016	39 556 000
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	37 896 965	75 793 930	37 896 965	75 793 930	75 793 930

Definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

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, (NNNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen. Ersätts av NTA.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång. Från och med Q2 2024 redovisas aktuellt substansvärde enligt definition NTA, tidigare användes en annan definition NNAV som även exkluderar räntederivat.	Aktuellt substansvärde (NTA) används för att ge intressenter information om aktuellt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter NNAV.
Avyttringsvärde (NDV), Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.	Avyttringsvärde (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 (NRV), Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Långsiktigt substansvärde (NRV) per aktie används för att ge intressenter information om långsiktigt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter 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 tomrättsavgälder 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 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 373,3	5 035,6	6 373,3	5 035,6	6 373,3	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 (NTA), kr/aktie	84,09	132,88	84,09	132,88	84,09	79,08
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	7 069,5	8 361,7	7 069,5	8 361,7	7 069,5	7 192,7
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	404,9	32,0	404,9	32,0	404,9	433,6
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	13 940,6	14 221,4	13 940,6	14 221,4	13 940,6	13 567,6
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,8	58,6	47,8	58,6	47,8	49,8
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 874,9	4 735,4	5 874,9	4 735,4	5 874,9	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	77,51	124,95	77,51	124,95	77,51	72,77
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	640,9	596,7	640,9	596,7	640,9	598,1
B	Vakans- och rabattvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	17,0	26,1	17,0	26,1	17,0	24,3
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,4	95,8	97,4	95,8	97,4	96,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	13 940,6	14 221,4	13 940,6	14 221,4	13 940,6	13 567,6
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345,2	344,2	345,2	344,2	345,2	342,8
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	40 384	41 317	40 384	41 317	40 384	39 581
Förvaltningsresultat, kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	59,2	44,2	147,0	102,4	177,7	133,2
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 794	37 897	75 794	37 897	68 005	39 556
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,78	1,17	1,94	2,70	2,61	3,37
Förvaltningsresultat, Mkr							
A	Periodens resultat	141,9	-338,2	363,1	-802,8	-89,4	-1255,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	31,1	15,4	37,8	-71,1	-30,4	-139,3
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	113,8	-367,0	253,9	-976,3	-297,6	-1527,8
D	Resultatandel från intressebolag						
A+B-C-D	Förvaltningsresultat, Mkr	59,2	44,2	147,0	102,4	177,7	133,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 – leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	224,8	268,0	224,8	268,0	224,8	247,0
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende IFRS 16 – leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	7 069,5	8 361,7	7 069,5	8 361,7	7 069,5	7 192,7
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	640,9	596,7	640,9	596,7	640,9	598,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,1	26,1	16,1	26,1	16,1	24,3
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	657,0	622,8	657,0	622,8	657,0	622,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	484,6	465,0	484,6	465,0	484,6	463,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	4,6	4,1	4,6	4,1	4,6	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	1 736	1 661	1 736	1 661	1 736	1 664
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 007,4	5 705,4	7 007,4	5 705,4	7 007,4	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 (NRV), kr/aktie	92,45	150,55	92,45	150,55	92,45	87,09

ÖVRIG INFORMATION

		2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Rullande 12 mån	2023 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuell substansvärde, Mkr							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 873,2	4 735,4	5 873,2	4 735,4	5 873,2	5 515,6
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-26,9	-249,8	-26,9	-249,8	-26,9	-69,0
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 161,2	1 219,8	1 161,2	1 219,8	1 161,2	1 154,2
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 007,4	5 705,4	7 007,4	5 705,4	7 007,4	6 600,8
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-634,1	-669,8	-634,1	-669,8	-634,1	-607,0
D+E=F	Aktuellt substansvärde(NTA), Mkr	6 373,3	5 035,6	6 373,3	5 035,6	6 373,3	5 993,8
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	26,9	249,8	26,9	249,8	26,9	69,0
-C-E	Uppskjuten skatt, netto	-525,4	-550,0	-525,4	-550,0	-525,4	-547,2
G	Räntebärande skuld	7 069,5	8 361,7	7 069,5	8 361,7	7 069,5	7 192,7
H	Verkligt värde räntebärande skuld	-6 958,3	-8 106,6	-6 958,3	-8 106,6	-6 958,3	-7 025,1
F-B-C-E+G-H	Avyttringsvärde (NDV), Mkr	5 986,1	4 990,6	5 986,1	4 990,6	5 986,1	5 683,3
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	7 069,5	8 361,7	7 069,5	8 361,7	7 069,5	7 192,4
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	404,9	32,0	404,9	32,0	404,9	433,6
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 664,6	8 329,7	6 664,6	8 329,7	6 664,6	6 759,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr ¹⁾	59,2	44,2	147,0	104,4	178,7	133,2
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	49,7	62,2	153,9	188,4	206,6	241,1
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr¹⁾	2,2	1,7	2,0	1,6	1,9	1,6
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Förvaltningsresultat, kr/aktier under perioden	0,78	1,17	1,94	2,70	2,61	3,37
B	Förvaltningsresultat, kr/aktier under föregående period	1,17	1,25	2,70	3,75	3,06	4,10
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-33,1	-6,8	-28,3	-27,9	-14,6	-17,9
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	92,45	150,55	92,45	150,55	92,45	87,09
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	150,55	178,91	150,55	178,91	150,55	174,02
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	-38,6	-15,9	-38,6	-15,9	-38,6	-50,0
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	124,7	122,5	349,3	335,7	450,9	437,3
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	161,4	154,5	480,2	464,1	626,5	610,4
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	77,2	79,3	72,7	72,3	72,0	71,6

¹⁾ Förvaltningsresultat och räntetäckningsgrad för 2023 har beräknats exklusive engångskostnader om 3,0 Mkr.

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2024: **13 februari 2025**

Årsredovisning 2024: **mars 2025**

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

Årsstämma 2025: **24 april 2025**

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

Delårsrapport januari–september 2025: **23 oktober 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