JohnMattson

GODA LIVSMILJÖER ÖVER GENERATIONER

Delårsrapport Q1 2019

Januari–mars 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 62,0 Mkr (47,8), en ökning med 30 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 34,7 Mkr (20,6), en ökning med 69 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 11,5 Mkr (5,1) motsvarande 0,34 kr per aktie (0,17). Förvaltningsresultatet har under perioden belastats med kostnader av engångskaraktär om 5,6 Mkr kopplat till planerad börsnotering.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 16,3 Mkr (64,3), motsvarande 0,48 kr per aktie (2,14).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 11,6 mkr (5,4) vilket är i nivå med förvaltningsresultatet.
- Fastighetsvärdet uppgick till 6 099,1 Mkr (4 918,0).
- Investeringarna uppgick till 38,2 Mkr (99,7).
- Under perioden tillkännagavs att bolaget utreder förutsättningarna för en börsnotering.
- Totaluppgraderingar av 13 lägenheter har genomförts under perioden. Utöver dessa har 17 totaluppgraderingar påbörjats.
- Vid årsstämman den 11 mars 2019 beslutades om en uppdelning av bolagets aktier där varje aktie delas upp i tre (split 3:1). Nyckeltal per aktie i denna rapport är omräknade utifrån detta.

John Mattson – mål och strategier

John Mattson är Lidingös största bostadsfastighetsägare med närmare 2 200 lägenheter. Beståndet finns i Larsberg, Käppala, Baggeby och Dalénum. Verksamheten etablerades 1965 av byggmästare John Mattson och värdegrunden – långsiktighet, professionalitet och engagemang – är lika stark idag som då.

Affärsidé

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen.

Erbjudande

Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer.

Finansiella mål

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till 10 Mdkr.

Strategier

Förvaltning genom helhet och närhet

Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, det vill säga både byggnaderna och utvecklingen av livet mellan husen. Vi underhåller våra fastigheter utifrån ett långsiktigt livscykelperspektiv. Genom optimering av hyresintäkter samt effektiv drift och skötsel säkerställer vi ett högt driftnetto.

Förädling

Vi förädlar våra byggnader genom att uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder.

Förtätning

Vi förtätar på egen mark och i nära anslutning till våra fastigheter. På så sätt adderar vi nya kvaliteter till lokalsamhället och skapar goda livsmiljöer.

Förvärv

Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Vi förvärvar utifrån ett långsiktigt ansvarstagande.

Finansiering

Vi eftersträvar finansiering med låg risk. I praktiken innebär det att belåningsgraden netto ej långsiktigt ska överstiga 50 procent och räntetäckningsgraden ej långsiktigt ska understiga 1,5.

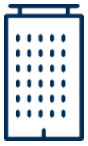
Nyckeltal januari–mars 2019

Nyckeltal	2019 jan–mar	2018 jan-mar	Rullande 12 mån apr 18–mar 19	2018 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	62,0	47,8	232,5	218,3
Driftöverskott, Mkr	34,7	20,6	117,3	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	11,5	5,1	30,2	23,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie[1)]	0,34	0,17	0,92	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	*103,0*	*-39,8*	*10,8*	*-21,0*
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %[2)]	*201,6*	*-39,8*	*103,2*	*44,1*
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie[1)]	0,48	2,14	5,31	6,98
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 099,1	4 918,0	6 099,1	6 039,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8	94,0	95,8	96,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,3	37,7	41,3	41,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,5	1,7	1,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie[1)]	105,20	99,92	105,20	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	*5,3*	*2,91*	*5,3*	*7,3*
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie[1)]	97,71	92,81	97,71	97,04

[1)] Nyckeltal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 beslutad under 2018.
[2)] Förvaltningsresultatet har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till planerad börsnotering. Förvaltningsresultatet för första kvartalet 2019 har justerats med 5,6 Mkr (0,0). Helåret 2018 har på motsvarande sätt justerats med 19,6 Mkr. För rullande tolv månader har förvaltningsresultatet följaktligen justerats med 25,2 Mkr.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 22–23.

5,3 % tillväxt substansvärde



6,1 Mdkr fastighetsvärde

103,0 % tillväxt förvaltnings-resultat

Med siktet inställt mot börsen

2018 avslutades med att vi färdigställde de sista basuppgraderingarna i vårt fastighetsbestånd i Larsberg. Under första kvartalet 2019 har fokus varit att komma igång med uppgraderingsarbetet i Käppala.

Årets första kvartal har varit fortsatt intensivt för John Mattson. Arbetet för att komma igång med uppgraderingar och konverteringar i det bestånd som vi förvärvade i Käppala under 2018 har varit prioriterat och vi har nu tecknat avtal med en entreprenör. Det innebär i sin tur att vi kommer påbörja förädlingsarbetet i Käppala innan sommaren.

Under kvartalet offentliggjorde vi också vår avsikt att börsnotera John Mattson. Processen att gå från ett familjeägt bolag till ett börsnoterat är intensiv och kostar såväl tid som pengar. Noteringsprocessen gör oss dock till ett ännu bättre och ännu mer professionellt bolag och den utveckling som nu sker kommer vi ha stor nytta av under en lång tid framöver.

Periodens resultat

Hyresintäkterna för det första kvartalet uppgick till 62,0 Mkr (47,8) vilket motsvarar en ökning om 30 procent. Driftöverskottet under samma period uppgick till 34,7 Mkr (20,6) motsvarande en ökning om 69 procent. Ökningarna är främst ett resultat av förvärvet av Käppala, de under 2018 färdigställda Parkhusen samt uppgraderingarna som vi har genomfört under 2018. Även förvaltningsresultat och kassaflöde har utvecklats väl. Under det första kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 11,5 Mkr (5,1). Förvaltningsresultatet belastas av kostnader av engångskaraktär motsvarande 5,6 Mkr vilka är hänförliga till börsnoteringen. Justerat för dessa kostnader har förvaltningsresultatet per aktie ökat med över 200 procent. En utveckling där alla delar av vår strategi bidrar.

Investeringar

En viktig del av John Mattsons affär är de investeringar vi gör i vårt befintliga bestånd. I och med Käppalaförvärvet övertog vi ett bestånd med stor utvecklingspotential när det gäller såväl förvaltning som förädling och förtätning. Vi har under slutet av 2018 avslutat den sista basuppgraderingen i Larsberg och under det första kvartalet fokuserat på att komma igång med förädlingsarbetet i Käppala. Entreprenadupphandlingen är nu klar och vi kommer att inleda basuppgraderingen av lägenheterna, konvertera ett mindre antal lokaler till lägenheter samt bygga vindslägenheter på två byggnader, vilket sammanlagt tillför 36 bostäder.

Parallellt med basuppgraderingar i Käppala genomförs totaluppgraderingar både där och i Larsberg. Målsättningen är att framöver totaluppgradera cirka 100 lägenheter om året.

Byggnationen av U25, ett hus med 74 ungdomslägenheter i Larsberg, fortskrider enligt plan och hyresförhandling med Hyresgästföreningen för dessa lägenheter är klar. Inflyttning kommer att ske enligt plan under det fjärde kvartalet.

Vårt hållbarhetsarbete

Långsiktighet är väl förankrat i John Mattsons värdegrund och det hållbara perspektivet är en självklar del i vår affär. Det är ett prioriterat område att ta väl hand om såväl fastigheter som hyresgäster för att bibehålla stabila och långsiktiga relationer i en välskött miljö. Hållbarhetsarbetet sker aktivt inom alla verksamhetsområden. Vid nybyggnation väljer vi lösningar och material med lång livslängd som säkerställer en rationell och effektiv förvaltning över tid. Allmänna utrymmen ska vara praktiska och funktionella med gedigna material och fasadmaterial ska ha lång hållbarhet och åldras vackert över tid. Vi driftoptimerar fastigheterna med hjälp av automatiska värmesystem som reglerar sig själva efter utomhustemperaturen. I vissa hus kan de boende själva påverka sina boendekostnader genom att varmvattnet mäts och debiteras individuellt. Digitala värmemätare monteras också i en stor andel av lägenheterna i Larsberg för att bättre kunna hålla koll på och styra värmen då vädret slår om.

> **Vi kommer att påbörja förädlingsarbetet i Käppala innan sommaren**

Fokusområdet social hållbarhet utgår från vårt koncept ”Mellan husen” och syftar till att engagera och skapa förutsättningar för möten mellan boende och besökare i våra områden genom öppna event och aktiviteter. De bidrar till tygghet och trivsel hos de boende samtidigt som vi säkerställer långsiktig affärsnytta genom att lyfta fram områdenas kvaliteter.

Framtidsbedömning

John Mattson fortsätter att växa och leverera resultat i enlighet med mål och strategi. Vårt nuvarande bestånd ger oss förutsättningar att fortsätta utveckla bolaget inom såväl förvaltning som förädling och förtätning. Därutöver har vi som bolag en tydlig ambition att fortsätta utvecklas även utanför Lidingö, vilket är en långsiktig ambition, men något som vi arbetar med här och nu. Vi har en god tilltro till fortsatt utveckling och tillväxt i framtiden.

Vd, Siv Malmgren

John Mattsons fastighetsbestånd

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till södra Lidingö och består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattar 2 177 hyreslägenheter med en uthyrbar area på 169 tkvm fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler.

Byggmästare John Mattson byggde Larsberg under slutet av 1960-talet. Bolaget äger merparten av marken i Larsberg och har under senare år förtätat med flera bostadshus i området. Larsberg utgör 67 procent av det totala antalet lägenheter. I det närliggande Baggeby ligger fastigheterna Barkassen och Galeasen, som båda har totaluppgraderats och omfattar totalt 83 lägenheter. Sedan 2015 äger och förvaltar bolaget en fastighet med 146 lägenheter i grannområdet Dalénum. I juni 2018 färdigställdes Parkhusen i Larsberg med 80 lägenheter och under 2018 förvärvades 481 lägenheter i Käppala på Lidingö.

Förädling

Byggnaderna i Larsberg och Baggeby har under de senaste åren genomgått omfattande uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom framförallt ökade hyresnivåer. Renovering av lägenheter sker i två steg; initial basuppgradering, där fastighetens tekniska fortlevnad säkras genom att stammar och elsystem byts ut och i syfte att möta efterfrågan från befintliga hyresgäster. Vid basuppgradering kan hyresgästen bo kvar under renoveringstiden. Efterföljande steg, totaluppgradering, innebär att moderna kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från hyresgäster. Då åtgärdas resterande delar av lägenheten och ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd. I tillägg, och om möjligt i samband med uppgraderingar, konverteras också befintliga utrymmen som ej används optimalt för bostadsändamål.

Under perioden januari till mars har 0 (71) lägenheter basuppgraderats och 13 (18) lägenheter har totaluppgraderats. Vid periodens utgång pågick basuppgraderingar av 0 (19) lägenheter och totaluppgradering av 17 (68) lägenheter. Under perioden har 0 (8) lägenheter i Larsberg tillkommit genom att tidigare lokaler konverterats till lägenheter.

I och med förvärvet av 481 lägenheter i Käppala utökades andelen ännu ej renoverade lägenheter i bolagets bestånd. Entreprenöravtal för basuppgradering av dessa lägenheter tecknades strax efter rapportperiodens slut. I samband med basuppgraderingar i Käppala kommer även ett mindre antal lokaler konverteras till lägenheter samt konvertering av vindar till lägenheter på två byggnader. Lägenhetsbeståndet utökas därmed med 36 lägenheter. Avsikten är att under perioden 2019-2020 basuppgradera samtliga lägenheter i Käppala samt under samma tidsperiod totaluppgradera sammanlagt 200 lägenheter i Käppala och Larsberg.

Förvärv

En del av John Mattsons strategi är att löpande utvärdera förvärv, inklusive förvärv av byggrätter och deltagande i markanvisningsprojekt, i Stockholmsregionen. Genom förvärv adderas fastigheter och lägenheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ansvarstagande där en viktig faktor är att beståndet går att förvalta och utveckla i enlighet med John Mattsons affärsmodell och strategi i övrigt. Vid bedömningen av ett förvärvs attraktivitet analyseras bl.a. möjligheten till förädling i form av uppgradering och områdets förtätningspotential.

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2019

Januari–mars 2019

	Byggnader/ Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area	Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Omflyttningshastighet[1]	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftöverskott
	Antal	Antal	Mkr	kr/kvm	tkvm	Bas	Nybyggt	Mkr	kr/kvm	%	%	Mkr	Mkr	Mkr
Bostäder														
Larsberg	22	1 467	4 137,6	36 110	114,6	900	567	164,9	1 439	97,9	15,7	40,1	17,7	22,4
Baggeby	2	83	237,2	41 563	5,7	-	83	9,1	1 591	98,5	8,7	2,3	0,8	1,5
Dalénum	1	146	468,0	50 759	9,2	-	146	21,5	2 330	97,8	20,5	5,3	1,5	3,9
Käppala	12	481	819,0	27 252	30,1	-	85	38,9	1 294	87,3	15,2	8,5	5,8	2,7
Summa bostadsfastigheter[2])	**37**	**2 177**	**5 661,8**	**35 483**	**159,6**	**900**	**881**	**234,3**	**1 468**	**96,2**	**-**	**56,2**	**25,7**	**30,4**
Kommersiellt och övrigt														
Larsberg	3	-	284,2	35 708	8,0	-	-	20,1	2 522	96,4	-	5,4	1,5	3,9
Summa förvaltningsfastigheter	**40**	**2 177**	**5 946,0**	**35 494**	**167,5**	**900**	**881**	**254,4**	**1 519**	**96,2**	**-**	**61,5**	**27,2**	**34,3**
Pågående projekt	1	-	90,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utvecklingsprojekt identifierade byggrätter och obebyggd mark	1	-	62,2	40 627	1,5	-	-	3,0	1 961	65,8	-	0,5	0,1	0,4
Totalt	**42**	**2 177**	**6 099,1**		**169,1**	**900**	**881**	**257,4**		**95,8**	**-**	**62,0**	**27,3**	**34,7**

[1] Under föregående tolvmånadersperiod. [2] Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrningsbara arean även kan innehåller lokaler och garage.

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Per den 31 mars 2019 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 177 (1 610). Av dessa var 396 (139) orenoverade, 900 (921) basuppgraderade, 466 (240) totaluppgraderade och 415 (310) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 mars 2019 uppgick till 95,8 procent (94,0) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 97,4 procent (94,4). Per 31 mars 2019 var 64 lägenheter vakanta. 23 lägenheter av dessa var vakanta i Larsberg, varav 17 till följd av pågående totaluppgraderingar. I det under 2018 förvärvade området Käppala var 41 lägenheter vakanta vid periodens utgång. Detta avser orenoverade lägenheter som förutsätter en uppgradering innan uthyrning. Basuppgradering av Käppala planeras under 2019-2020 med efterföljande totaluppgradering.

Objekt	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Orenoverade lägenheter	396	24,1	26,9
Basuppgraderade lägenheter	900	71,3	87,7
Totaluppgraderade lägenheter	466	33,7	51,9
Nybyggda lägenheter	415	24,8	51,1
Garage och p-platser	-	-	12,2
Lokaler och förråd	-	15,1	27,6
Summa	**2 177**	**169,1**	**257,4**

Vakanser och rabatter	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Vakanta lägenheter	64	4,1	5,0
Vakanta garage och p-platser	-	-	2,9
Vakanta lokaler och förråd	-	2,1	1,5
Rabatter	-	-	1,3
Summa	**64**	**6,2**	**10,7**

	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr
Summa	**2 113**	**162,8**	**246,6**

Hyresvärdet avser kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Vakansvärdet utgörs av en ögonblicksbild vid periodens utgång.

Förtätning

John Mattson arbetar aktivt med att identifiera obebyggd mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. Detta arbete bedrivs främst på egen mark och målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdet. Utvecklingen sker i nära samarbete med kommunen och lokala intressenter.

Pågående projekt

Byggnationen av de 74 ungdomslägenheterna i Larsberg, under namnet U25, pågår enligt plan med planerat färdigställande under det fjärde kvartalet, 2019. Lägenheterna i U25 utgörs framförallt av yteffektiva en- och tvårumslägenheter samt tre kollektivlägenheter.

Detaljplane- och bygglovsprocessen för att möjliggöra byggnationen av U25 har genomförts som ett så kallat expressprojekt i nära samarbete med Lidingö stad där processen genomfördes på mindre än ett år.

Under kvartalet har en hyresöverenskommelse med Hyresgästföreningen tecknats. Denna överenskommelse ger ett total hyresvärde uppgående till 7,8 Mkr på årsbasis.

Utvecklingsprojekt

Planprocess pågår för cirka 200 nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten.

Projektering av lokalkonvertering och vindspåbyggnad pågår på fastigheten Herkules 1 i Käppala. Under perioden har bygglov erhållits avseende konvertering av lokaler och tvättstugor till 11 nya lägenheter. Utöver dessa finns sedan tidigare bygglov för 25 vindslägenheter. Projektstart planeras innan sommaren 2019.

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

Ett ytterligare antal potentiella förtätningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala. Totalt bedöms John Mattsons utvecklingsportfölj omfatta cirka 1 000 lägenheter motsvarande en uthyrbar area om ca 54–60 450 kvm.

Förteckning över pågående projekt per 31 mars 2019

Fastighet / Område	Kategori	Antal lgh	Tillkommande uthyrbar area	Bokfört värde, Mkr	Total inv inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Bedömt hyresvärde Mkr[1)]	Färdigställt
U25, Klockbojen 4 / Larsberg	Nybyggnation	74	2 396	90,9	141,5	54,0	7,8	Q4 2019
Summa pågående projekt		**74**	**2 396**	**90,9**	**141,5**	**54,0**	**7,8**	

Förteckning över utvecklingsprojekt och identifierade byggrätter

Fastighet / Område	Kategori	Antal lgh 2)	Tillkommande uthyrbar area 2)	Bokfört värde, Mkr	Möjlig byggstart 3)	Projektfas
Ekporten, Fyrtornet 5 / Larsberg	Nybyggnation	200	ca 11–12 000	-	2020	Planprocess pågår
Herkules 1 / Käppala	Vindspåbyggnad	25	800	-	2019	Bygglov finns
Käppala	Lokalkonvertering	20	900	-	2019	Detaljplan finns
Juno 2 & 3 / Käppala	Vindspåbyggnad	50	1 750	-	2021	Utredning pågår
Summa pågående utvecklingsprojekt		**295**	**ca 14–15 450**	**62,2**		
Larsberg	Nybyggnation	ca 500–600	ca 30–35 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Käppala	Nybyggnation	ca 150	ca 10 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Summa identifierade byggrätter		**ca 650–750**	**ca 40–45 000**	**-**		
Total utvecklingsportfölj		**ca 945–1 045**	**ca 54–60 450**	**62,2**		

[1)] Avser bedömt hyresvärde då projektet är färdigställt och fullt uthyrt.
[2)] Antal lägenheter och area är bedömningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.
[3)] Möjlig byggstart är en bedömning när projektet kan startas förutsatt att detaljplanearbetet fortgår enligt aktuell bedömning.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på årsbasis med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under perioden har uppräknats till årstakt.

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 skall jämställas med en prognos för innevarande år eller 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. Kostnader kopplade till börsnotering är inte inkluderade i bedömningen av intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. Fastighetskostnader utgår ifrån de senaste tolv månadernas fastighetskostnader för fastigheter som ägts under hela perioden.

Tillägg görs för ny-, till- och ombyggnadsprojekt som färdigställts samt för förvärv som genomförts vilka uppräknas till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter.

Underhållskostnader hänförliga till genomförda uppgraderingsprojekt under den senaste tolvmånadersperioden har frånräknats och bedömda underhållskostnader för uppgraderingsprojekt under kommande tolv månader har lagts till.

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

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

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

Mkr	**31 mars 2019**
Hyresvärde	257,4
Vakanser och rabatter	-10,7
Hyresintäkter	**246,6**
Driftkostnader	-56,3
Underhållskostnader	-19,7
Fastighetsadministration	-14,3
Fastighetsskatt	-4,4
Driftöverskott	**152,0**
Central administration	-22,4
Finansnetto	-47,7
Förvaltningsresultat	**81,9**

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2019 jan–mar	2018 jan–mar	Rullande 12 mån apr 18–mar 19	2018 jan–dec
Hyresintäkter	2	62,0	47,8	232,5	218,3
Driftkostnader	3	-17,3	-12,0	-52,2	-46,9
Underhåll	3	-5,4	-10,2	-38,5	-43,3
Fastighetsskatt	3	-1,1	-0,9	-4,2	-4,0
Fastighetsadministration	3	-3,6	-4,2	-20,3	-20,9
Driftöverskott		**34,7**	**20,6**	**117,3**	**103,2**
Centrala administrationskostnader	4	-11,2	-3,7	-45,0	-37,4
Finansnetto	5	-11,9	-11,8	-42,2	-42,1
Förvaltningsresultat	1	**11,5**	**5,1**	**30,2**	**23,7**
Värdeförändring fastigheter	6	21,4	79,7	150,6	208,9
Värdeförändring räntederivat	6	-9,2	-0,2	-8,1	0,8
Resultat före skatt		**23,7**	**84,6**	**172,7**	**233,4**
Aktuell skatt	7	-0,3	-	-0,3	0,0
Uppskjuten skatt	7	-7,1	-20,3	1,7	-11,1
Periodens resultat		**16,3**	**64,3**	**174,0**	**222,3**
Periodens övriga totalresultat					
Periodens resultat		16,3	64,3	174,0	222,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		**16,3**	**64,3**	**174,0**	**222,3**
Genomsnittligt antal aktier, tusental[1)]		33 670	30 000	32 765	31 860
Periodens resultat per aktie		0,48	2,14	5,31	6,98

[1)] I genomsnittligt antal aktier är hänsyn är tagen till den uppdelning av aktier (split 3:1) som beslutades på årsstämma den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 beslutad under 2018.

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

Perioden januari till mars 2019

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

Not 1: Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari–mars 2019 till 11,5 Mkr (5,1) motsvarande 0,34 kr per aktie (0,17). Förvaltningsresultatet har belastats med centrala administrationskostnader av engångskaraktär om 5,6 Mkr (0,0) kopplade till den planerade börsnoteringen. Justerat för dessa kostnader uppgår förvaltningsresultatet för perioden till 17,1 Mkr (5,1), motsvarande 0,51 kr per aktie, en tillväxt av förvaltningsresultatet per aktie om 201,6 procent. Ökningen förklaras framför allt av förvärvade och nybyggda fastigheter under andra halvan av 2018.

Not 2: Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 62,0 Mkr (47,8), vilket motsvarar 1 438 kr/kvm (1 413). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 95,6 procent (98,2) inklusive rabatter om 0,3 Mkr (0,2).

Intäkter	2019 jan-mar, Mkr	31 mar 2019 kr/kvm	2018 jan-mar, Mkr	31 mar 2018 kr/kvm
Larsberg	45,9	1 454	41,3	1 360
Baggeby	2,3	1 397	1,4	1 103
Dalénum	5,3	2 338	5,1	2 290
Käppala	8,5	1 103	-	-
Totalt	**62,0**	**1 438**	**47,8**	**1 413**

Hyresintäkter för bostadsfastigheter för perioden uppgick till 56,2 Mkr (42,1), motsvarande 1 384 kr/kvm (1 345). Hyresintäkterna för endast bostäder uppgick till 52,4 Mkr (39,6), vilket motsvarar 1 341 kr/kvm (1 304). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 96,6 (98,8) procent inklusive lägenhetsvakanser om 1,5 Mkr (0,5) och lägenhetsrabatter om 0,1 Mkr (0,0). 0,9 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala.

Intäktsökningen om 14,2 Mkr är framförallt hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka ökat intäkterna med 11,3 Mkr (0,0) för perioden. Vidare beror ökningen på genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka för perioden har påverkat intäkterna med 1,8 Mkr (1,0). Under perioden har 13 (89) lägenheter bas- och/eller totaluppgraderats. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2019 pågår. För 2018 resulterade förhandlingen i ökningar i intervallet 1,2–1,6 procent från 1 april 2018, som för bostäder har påverkat intäkterna i perioden med 0,5 Mkr (0,3). Resterande del av intäktsökningen är hänförlig till kommersiella lokaler, garage och p-platser.

Not 3: Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 27,3 Mkr (27,3) motsvarande 704 kr/kvm (852), vilket är en kostnadsminskning med 148 kr/kvm eller 17 procent. De totala fastighetskostnaderna har stigit till följd av förvärv 2018 samtidigt som underhållskostnaderna har sjunkit jämfört föregående år.

Driftkostnader uppgick till 17,3 Mkr (12,0). Ökningen för perioden förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader från förvärvade fastigheter och under 2018 färdigställda nybyggnationsprojekt som tagits i drift efter första kvartalet 2018. Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader, som motsvarar cirka 40 procent av driftkostnaderna.

Fastighetskostnader	2019 jan-mar, Mkr	31 mar 2019 kr/kvm	2018 jan-mar, Mkr	31 mar 2018 kr/kvm
Larsberg	19,3	658	24,2	867
Baggeby	0,8	900	1,8	1 090
Dalénum	1,5	555	1,2	510
Käppala	5,8	904	-	-
Totalt	**27,3**	**704**	**27,3**	**852**

Underhållskostnaderna uppgick till 5,4 Mkr (10,2), varav 0,0 Mkr (6,8) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar. Kronor per kvadratmeter baseras på rullande 12 månaders utfall där Käppala under 2018 belastats med kostnader om 5,9 Mkr till följd av förgävesprojektering.

Fastighetskostnader /kvm	Larsberg	Baggeby	Dalénum	Käppala	Totalt
Driftkostnader	298	287	380	465	332
Underhåll	223	453	64	265	230
varav uppgraderingar	*93*	*306*	*0*	*0*	*78*
Fastighetsskatt	27	11	20	24	26
Fastighetsadministration	109	149	92	150	117
Totalt	**658**	**900**	**555**	**904**	**704**

Not 4: Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner och uppgick till 11,2 Mkr (3,7). Under perioden har centrala administrationskostnader belastats med kostnader av engångskaraktär om 5,6 Mkr (0,0) kopplat till den planerade börsnoteringen.

Not 5: Finansnetto

Finansnettot uppgick till -11,9 Mkr (-11,8). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 0,6 mkr (0,0). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,88 procent (2,13) inklusive effekter av räntederivat. Den lägre räntenivån förklaras främst av att lånevillkoren omförhandlats under 2018 i samband med att låneavtalen förlängts. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 ggr (1,5).

Not 6: Värdeförändringar

Under perioden har fastighetsmarknaden generellt sett varit fortsatt god med stabila priser. Orealiserade värdeförändringar på

fastigheter uppgick till 21,4 Mkr (79,7). Värdeförändringarna är framförallt hänförliga till förbättrat driftöverskott och pågående projekt under perioden. Resultateffekten av förändrat avkastningskrav under perioden är hänförligt till en enskild fastighet till följd av förändrat användningsområde. Denna värdeförändring möts dock av ett högre värde till följd av driftnettoförändring på denna fastighet. Nettoeffekten på fastighetens värde uppgick till 4,0 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar	2019 jan-mar, Mkr	2018 jan-mar, Mkr
Driftnettoförändring	14,8	8,4
Pågående projekt/byggrätter	11,9	71,4
Avkastningskrav	-5,3	0,0
Förvärvade fastigheter	-	-
Totalt	**21,4**	**79,7**
I förhållande till marknadsvärde IB, %	*0,4*	*1,7*

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -9,2 Mkr (-0,2) till följd av lägre långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har ökat under perioden.

Not 7: Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -0,3 Mkr (-0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -7,1 Mkr (-20,3) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -2,6 Mkr (-17,5).

I samband med bokslutet för andra kvartalet 2018 gjordes en omvärdering av uppskjuten skatt. Omvärderingen berodde på att beslut fattats om att bolagsskattesatsen i Sverige sänks i två steg, från 2019 till 21,4 procent och från 2021 till 20,6 procent. John Mattson beräknar uppskjuten skatt på den lägre skattesatsen, då varken skatteskulder eller skattefordringar förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under perioden fram till 2021.

De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader. Koncernen kommer att omfattas av de nya ränteavdragsbegränsningarna och beroende bland annat av hur kapitalstruktur och rörelseresultat ser ut i framtiden kan de nya reglerna få negativ inverkan på möjligheten till skattemässigt avdrag för koncernens räntekostnader.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	11,5	-
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-9,5	9,5
Ny- och ombyggnationer	-11,6	11,6
Övriga skattepliktiga justeringar	12,1	-0,1
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**2,5**	**21,0**
Värdeförändringar fastigheter	-	21,5
Värdeförändringar derivat	-	-9,2
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**2,5**	**33,3**
Underskottsavdrag, ingående balans	-500,9	500,9
Underskottsavdrag, utgående balans	499,6	-499,6
Skattepliktigt resultat	**1,2**	**34,6**
Periodens skatt	**-0,3**	**-7,1**
Skatt enligt resultaträkningen	-0,3	-7,1

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 499,6 Mkr (500,9 per 31 december 2018), 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 4 498,4 Mkr (4 455,9 per 31 december 2018). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-4 498,4	-926,7	-269,9
Derivat	82,7	17,0	15,7
Underskottsavdrag	499,6	102,9	84,9
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	**-3 916,4**	**-806,8**	**-169,4**
Fastigheter, tillgångsförvärv	581,8	119,9	-
Enligt balansräkning	**-**	**-686,9**	**-**

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 femårsperiod. 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	31 mars 2019	31 mars 2018	31 december 2018
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	8	6 099,1	4 918,0	6 039,5
Övriga anläggningstillgångar		9,6	10,1	9,4
Summa anläggningstillgångar		6 108,7	4 928,1	6 048,9
Kortfristiga fordringar		15,5	5,5	25,8
Likvida medel		20,5	4,3	2,8
Summa omsättningstillgångar		36,0	9,8	28,7
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 144,7**	**4 937,9**	**6 077,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	9	**2 772,3**	**2 234,0**	**2 756,0**
Avsättningar		0,6	0,7	0,6
Långfristiga räntebärande skulder	9	2 155,3	-	2 479,4
Uppskjutna skatteskulder	7	686,9	689,0	679,8
Räntederivat	9	82,7	74,6	73,5
Summa långfristiga skulder		**2 925,6**	**764,3**	**3 233,3**
Kortfristiga räntebärande skulder	9	384,2	1 857,4	-
Övriga kortfristiga skulder		62,6	82,2	88,3
Summa kortfristiga skulder		**446,8**	**1 939,6**	**88,3**
Summa skulder		**3 372,3**	**2 703,9**	**3 321,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 144,7**	**4 937,9**	**6 077,6**

Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental[1)]	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2018-01-01	30 000	10,0	-	2 159,7	2 169,7
Perioden totalresultat	-	-	-	**64,3**	**64,3**
Eget kapital, per 2018-03-31	**30 000**	**10,0**	**-**	**2 224,0**	**2 234,0**
Periodens totalresultat	-	-	-	158,1	158,1
Kvittningsemission	3 670	1,2	362,8	-	364,0
Eget kapital, per 2018-12-31	**33 670**	**11,2**	**362,8**	**2 382,0**	**2 756,0**
Periodens totalresultat				16,3	16,3
Eget kapital, per 2019-03-31	**33 670**	**11,2**	**362,8**	**2 398,3**	**2 772,3**

1) Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 mars 2019 till 0,33 kr per aktie (10 000 kr). Under 2018 beslutades om en aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Aktiespliten genomfördes under andra kvartalet 2018. På årsstämman den 11 mars 2019 beslutades om en uppdelning av aktier (split 3:1). Omräkning med hänsyn tagen till dessa uppdelningar har gjorts i denna rapport.

Balansräkning per 31 mars 2019

Not 8: Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö i Stockholm och består huvudsakligen av bostadsfastigheter belägna i områdena Larsberg, Baggeby, Dalénum och Käppala. Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 6 099,1 Mkr (4 918,0) med en uthyrbar area om 169,1 tkvm (134,1), fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler och ett hyresvärde på årsbasis om 257,4 Mkr (194,7). Beståndet omfattar 2 177 lägenheter (1 610).

Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 38,2 Mkr (99,7). Investeringar i nybyggnation uppgick till 26,4 Mkr (34,6) och avser i allt väsentligt byggnationen av U25 med 74 ungdomslägenheter. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 11,1 Mkr (64,6) och omfattar 13 lägenheter (89). Antal pågående bas- och/eller totaluppgraderingar uppgick vid periodens utgång till 17 (87).

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2019-01-01	6 039,5
+ Förvärv	-
+ Investeringar i nybyggnation	26,4
+ Investeringar i basuppgraderingar	1,1
+ Investeringar totaluppgraderingar	10,0
+ Övriga investeringar	0,7
– Försäljningar	-
+/– Orealiserade värdeförändringar	21,4
Utgående fastighetsvärde, 2019-03-31	**6 099,1**

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS 13. Per 31 mars 2019 har externa värderingar av samtliga koncernens fastigheter genomförts av Cushman & Wakefield. Värderingarna har efter granskning fastställts av styrelsen. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav.

Kalkylerna har normalt utförts med en kalkylperiod om 9,75 år, perioden april 2019 till december 2028. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2029 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Hyresvärde kr/kvm	1 523	1 452
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	94,0
Fastighetskostnader, kr/kvm	704	852
Driftöverskott, kr/kvm	734	561
Fastighetsvärde, kr/kvm	35 540	34 951
Antal byggnader	42	30
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1
Genomsnittlig värderingsyield	3,1	3,1

Finansiering

Not 9 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 och substansvärde

Det egna kapitalet uppgick den 31 mars 2019 till 2 772,3 Mkr (2 234,0) vilket motsvarar 82,34 (74,47) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital ökat med periodens resultat om 16,3 Mkr (64,3).

Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 105,20 kronor per aktie (99,92). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 5,3 procent jämfört 31 mars 2018. Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) uppgick till 3 289,9 Mkr (2 784,3) eller 97,71 kronor per aktie (92,81) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

	31 mars 2019		31 mars 2018		31 december 2018	
	Mkr	kr/aktie[1)]	Mkr	kr/aktie[1)]	Mkr	kr/aktie[1)]
Eget kapital enligt balansräkningen	2 772,3	82,34	2 234,0	74,47	2 756,0	81,85
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	82,7	2,46	74,6	2,49	73,5	2,18
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	686,9	20,40	689,0	22,97	679,8	20,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	3 542,0	105,20	2 997,5	99,92	3 509,3	104,23
Avdrag:						
Derivat enligt balansräkningen	-82,7	-2,46	-74,6	-2,49	-73,5	-2,18
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-169,4	-5,03	-138,7	-4,62	-168,3	-5,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	3 289,9	97,71	2 784,3	92,81	3 267,4	97,04

[1)] Jämförelsetal har justerats för aktiesplit (10 000:1) som genomfördes under 2018 samt den aktiesplit (3:1) som beslutades på årsstämman 11 mars 2019 och registrerades hos Bolagsverket 1 april 2019.

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 2 587,2 Mkr (1 867,4). Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden uppgick till 2 539,5 Mkr (1 857,4) varav 2 155,3 Mkr (0,0) var långfristig skuld och 384,2 Mkr (1 857,4) var kortfristig.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 2 519,1 Mkr (1 853,1), vilket motsvarar en belåningsgrad om 41,3 procent (37,7).

Nyupplåning har under perioden skett med 62,4 Mkr (72,5), för att finansiera genomförda och pågående nybyggnationsprojekt och uppgraderingar. Amortering har under perioden skett med 2,3 Mkr (0,0).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden till 3,0 år (0,6).

Efter periodens utgång har den disponibla likviditeten utökats med 150 mkr i form av tillkommande kreditlöften. Med syfte att säkerställa refinansiering av befintliga kreditavtal fram till 30 september 2020 har härutöver även avtal tecknats om refinansiering om 475 mkr.

Ränte- och kreditbindning 31 mars 2019

	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	**Volym (Mkr)**	**Snittränta (%)[1)]**	**Andel (%)**	**Kreditavtal volym (Mkr)**	**Utnyttjat, Mkr**	**Andel (%)**	**Volym (Mkr)**	**Snittränta (%)[2)]**
0–1 år	838	2,07	33	394	384	15	0	-
1–2 år	259	2,50	10	164	126	5	186	-
2–3 år	450	1,67	18	1 079	1 079	43	100	-
3–4 år	54	0,91	2	475	475	19	54	-
4–5 år	171	1,21	7	475	475	19	171	-
→ 5 år	768	1,82	30	0	0	0	768	-
Summa	**2 540**	**1,88**	**100**	**2 587**	**2 540**	**100**	**1 279**	**1,85**

[1)] Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.
[2)] Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att bolaget erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs. Inga av bolagets låneavtal innehåller villkor om att den rörliga basräntan (Stibor) ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna. Sådana villkor skulle medföra stigande räntekostnader för bolaget vid negativa basräntor och kraftigt begränsa effektiviteten i räntesäkringen, varför endast låneavtal har ingåtts utan sådana villkor.

I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska dessa derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan på derivatinstrumenten avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital.

John Mattson har tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 279,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 50,3 procent (68,9) av räntebärande skulder. Bolaget har även avtalat om ränteswappar om 400,0 Mkr med startdatum år 2020, vilka startas i samband med att ett derivatavtal om 586 Mkr löper ut. Ränteswapparna förfaller mellan år 2020 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till -82,7 Mkr (-74,6). Reserven om 82,7 Mkr kommer succesivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 3,2 år (4,5).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,88 procent (2,13).

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	Rullande 12 mån apr 18-mar 19	2018 jan–dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	23,7	84,6	172,6	233,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Värdeförändring på fastigheter	-21,4	-79,7	-150,6	-208,9
Värdeförändring på räntederivat	9,2	0,2	8,1	-0,8
Avskrivningar och utrangeringar	0,3	0,4	1,5	1,6
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	-0,1	0,0	-0,1
Betald skatt	-0,3	0,0	-0,3	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**11,6**	**5,4**	**31,4**	**25,2**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet				
Förändring av rörelsefordringar	10,4	5,6	-10,0	-14,8
Förändring av rörelseskulder	-25,8	10,8	-26,4	11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-3,8**	**21,8**	**-5,0**	**21,9**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i inventarier	-0,4	0,0	-0,5	-0,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter[1)]	-	-	-5,6	-5,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-38,2	-99,7	-224,8	-287,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-38,6**	**-99,7**	**-230,9**	**-293,2**
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	62,4	72,5	254,4	264,5
Amorteringar	-2,3	-	-2,3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**60,1**	**72,5**	**252,1**	**264,5**
Periodens kassaflöde	17,7	-5,3	16,2	-6,8
Likvida medel vid periodens början	2,8	9,6	4,3	9,6
Likvida medel vid periodens slut	20,5	4,3	20,5	2,8
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
[1)] Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag:				
Förvaltningsfastigheter	-	-	804,5	804,5
Rörelsefordringar	-	-	0,5	0,5
Likvida medel	-	-	2,1	2,1
Övertagna lån	-	-	-430,0	-430,0
Rörelseskulder	-	-	-5,4	-5,4
Övertagna nettotillgångar	-	-	371,7	371,7
Kvittningsemission	-	-	-364,0	-364,0
Utbetald köpeskilling	-	-	7,7	7,7
Avgår: Likvida medel i förvärvat bolag	-	-	-2,1	-2,1
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	-	-	5,6	5,6

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB 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	2019 jan–mar	2018 jan–mar	2018 jan–dec
Intäkter	1,6	1,5	64,3
Centrala administrationskostnader	-10,6	-5,0	-41,2
Rörelseresultat	**-9,0**	**-3,6**	**23,1**
Räntenetto	-1,3	-0,8	-2,9
Resultat efter finansiella poster	**-10,3**	**-4,3**	**20,2**
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-28,8
Resultat före skatt	**-10,3**	**-4,3**	**-8,6**
Skatt	1,2	0,0	-2,4
Periodens resultat	**-9,1**	**-4,3**	**-11,0**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 668,6	1 294,8	1 668,6
Uppskjuten skattefordran	1,2	2,4	0,0
Fordringar på koncernföretag	90,0	74,3	97,1
Övriga kortfristiga fordringar	0,1	0,0	0,1
Likvida medel	20,2	4,1	2,5
Summa tillgångar	**1 780,0**	**1 375,7**	**1 768,3**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 245,2	897,0	1 254,3
Skulder till koncernföretag	528,8	475,7	492,9
Övriga kortfristiga skulder	6,0	3,6	21,1
Summa eget kapital och skulder	**1 780,0**	**1 375,7**	**1 768,3**

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer 84 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga John Mattsons fastigheter är belägna på Lidingö och ligger i attraktiva områden med god efterfrågan.

De största driftkostnaderna för John Mattson är de så kallade mediakostnaderna där el, värme och vatten ingår. El- och värmekostnaden varierar något år från år beroende på kommunala taxor, priser och förbrukning.

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

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-16,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-2,6
Fastighetskostnader	5 procent	+/-4,7
Underliggande marknadsränta	1 procent	+/-8,4

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framförallt resultat, men även finansiell ställning, kan bli mer volatila. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas värde beror av deras lönsamhet, tillväxt och avkastningskrav. Ett högre driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-1 220	-610	0	610	1 220
Belåningsgrad, %	51,6	45,9	41,3	37,5	34,4

Finansiell risk

Tillgång till finansiering är en bolagets största risker att hantera. Risken begränsas av en låg belåningsgrad samt en hög disponibel likviditet. Vid periodens utgång uppgick den disponibla likviditeten till 68,1 Mkr (14,3). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgick till 3,0 år (0,6) vid periodens utgång. För att begränsa bolaget exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker.

Nyckeltal

	2019 jan–mar	2018 jan–mar	Rullande 12 mån apr18–mar19	2018 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	55,9	43,0	50,5	47,3
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8	94,0	95,8	96,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	257,4	194,7	257,4	257,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 413	1 350	1 413	1 411
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	169,1	169,1
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	38,2	99,7	226,0	287,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 099,1	4 918,0	6 099,1	6 039,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 540	34 951	35 540	35 339
Totalt antal lägenheter, st	2 177	1 610	2 177	2 177
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	13	89	299	375
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 366	1 161	1 366	1 366
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	396	139	396	396
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	62,0	47,8	232,5	218,3
Driftsöverskott, Mkr	34,7	20,6	117,3	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	11,5	5,1	30,2	23,7
Periodens resultat efter skatt	16,3	64,3	174,0	222,3
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,3	37,7	41,3	41,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	2,1	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,5	1,7	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	4,5	3,2	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	3,0	0,6	3,0	3,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	3 542,0	2 997,5	3 542,0	3 509,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr	3 289,9	2 784,3	3 289,9	3 267,4
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie[1)]	0,34	0,17	0,92	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	103,0	-39,8	10,8	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % [2)]	201,6	-39,8	103,2	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie[1)]	0,48	2,14	5,31	6,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie[1)]	105,20	99,92	105,20	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	5,3	2,9	5,3	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie[1)]	97,71	92,81	97,71	97,04
Eget kapital, kr/aktie[1)]	82,34	74,47	82,34	81,85

[1)] Nyckeltal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 beslutad under 2018.

[2)] Förvaltningsresultatet har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till planerad börsnotering. Förvaltningsresultatet för första kvartalet 2019 har justerats med 5,6 Mkr (0,0). Helåret 2018 har på motsvarande sätt justerats med 19,6 Mkr. För rullande tolv månader har förvaltningsresultatet följaktligen justerats med 25,2 Mkr.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2.

Koncernen förtidstillämpade redan under 2018 redovisningsstandarden IFRS 16 – Leasing som annars trädde i kraft den 1 januari 2019 för bolag med räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Som en följd av denna förtidstillämpning finns inga nya eller ändrade standarder som trädde i kraft den 1 januari 2019 som bedömts ha påverkan på John Mattsons finansiella rapporter 2019. För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2018 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Lidingö den 26 april 2019

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

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) per 31 mars 2019 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 26 april 2019

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Händelser efter periodens utgång

I samband med årsstämman den 11 mars 2019 beslutade årsstämman om en uppdelning av bolagets aktier varigenom varje aktie delas upp i tre (split 3:1) så att det nya antalet aktier i bolaget är 33 670 032 aktier. Uppdelningen av aktier registrerades hos Bolagsverket den 1 april 2019.

Aktien

John Mattson Fastighetsföretagen AB är ett privat aktiebolag med säte på Lidingö. Moderbolaget i koncernen hade vid periodens utgång två större aktieägare. Dessa två är AB Borudan Ett vilka äger 88,96 procent av aktierna respektive Tagehus Holding AB vilka äger 10,90 procent av aktierna. Under det tredje kvartalet 2018 har ledningsgruppen förvärvat aktier till en total andel om netto 0,14 procent. Styrelsen har beslutat att utreda förutsättningarna för en notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm huvudlista.

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	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

* Uppdelningen av aktier registrerades hos Bolagsverket den 1 april 2019. Samtliga nyckeltal per aktie har omräknats med hänsyn tagen till uppdelningen av aktier då registrering skedde innan denna rapports godkännande.

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB tillämpar European Securities and Markets Authority´s (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 NNNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital, dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat.	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 NAV), Mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabeller

	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) vid periodens utgång, Mkr	3 289,9	2 784,3	3 289,9	3 267,4
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	30 000	33 670	33 670
A/B	**Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie**	**97,71**	**92,81**	**97,71**	**97,04**

	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	2 539,5	1 857,4	2 539,5	2 479,4
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	20,5	4,3	20,5	2,8
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 099,1	4 918,0	6 099,1	6 039,5
(A-B)/C	**Belåningsgrad vid periodens utgång, %**	**41,3**	**37,7**	**41,3**	**41,0**

	Eget kapital, kr/aktie	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 772,3	2 234,0	2 772,3	2 756,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	30 000	33 670	33 670
A/B	**Eget kapital, kr/aktie**	**82,34**	**74,47**	**82,34**	**81,85**

	Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	246,6	183,1	246,6	248,5
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	10,7	11,7	10,7	8,9
A/(A+B)	**Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %**	**95,8**	**94,0**	**95,8**	**96,5**

	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 099,1	4 918,0	6 099,1	6 039,5
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, Mkr	90,9	231,7	90,9	65,3
C	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	169,1	169,1
(A-B)/C	**Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm**	**35 540**	**34 951**	**35 540**	**35 339**

	Förvaltningsresultat, kr/aktie	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	11,5	5,1	30,2	23,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	30 000	32 765	31 860
A/B	**Förvaltningsresultat, kr/aktie**	**0,34**	**0,17**	**0,92**	**0,74**

	Förvaltningsresultat, Mkr	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Årets resultat	16,3	64,3	174,0	222,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	7,5	20,3	-1,4	11,1
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	12,2	79,5	142,5	209,7
A+B-C	**Förvaltningsresultat, Mkr**	**11,5**	**5,1**	**30,2**	**23,7**

	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	62,0	47,8	232,5	218,3
B	Periodens bruttohyra, Mkr	64,9	48,7	240,6	224,4
A/B	**Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %**	**95,6**	**98,2**	**96,6**	**97,3**

	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	52,4	39,6	195,8	183,0
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	54,2	40,1	200,9	186,7
A/B	**Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %**	**96,6**	**98,8**	**97,5**	**98,0**

	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	47,8	39,6	47,8	46,6
B	Räntebärande skuld vid periodens utgång, Mkr	2 539,5	1 857,4	2 539,5	2 479,4
A/B	**Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %**	**1,9**	**2,1**	**1,9**	**1,9**

	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	246,6	183,1	246,6	248,5
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	10,7	11,7	10,7	8,9
A+B	**Hyresvärde vid periodens utgång, mkr**	**257,4**	**194,7**	**257,4**	**257,4**

	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	212,0	153,0	212,0	213,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	5,6	9,1	5,6	3,7
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	154,0	120,0	154,0	154,0
(A+B)/C	**Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm**	**1 413**	**1 350**	**1 413**	**1 411**

	Justerat förvaltningsresultat kr/aktie	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	11,5	5,1	30,2	23,7
B	Engångskostnader avseende börsnotering, Mkr	5,6	-	25,2	19,6
C	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	30 000	32 765	31 860
(A+B)/C	**Justerat förvaltningsresultat kr/aktie under perioden**	**0,51**	**0,17**	**1,69**	**1,36**

	Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,51	0,17	1,69	1,36
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,17	0,28	0,83	0,94
A/B-1	**Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %**	**201,6**	**-39,8**	**103,2**	**44,1**

	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, Mkr	3 542,0	2 997,5	3 542,0	3 509,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	30 000	33 670	33 670
A/B	**Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie**	**105,20**	**99,92**	**105,20**	**104,23**

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr		Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 772,3	2 234,0	2 772,3	2 756,0
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	82,7	74,6	82,7	73,5
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	686,9	689,0	686,9	679,8
A+B+C=D	**Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr**	**3 542,0**	**2 997,5**	**3 542,0**	**3 509,3**
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-82,7	-74,6	-82,7	-73,5
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-169,4	-138,7	-169,4	-168,3
D-B-E	**Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr**	**3 289,9**	**2 784,3**	**3 289,9**	**3 267,4**

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr		Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Räntebärande skulder vid utgången av perioden, Mkr	2 539,5	1 857,4	2 539,5	2 479,4
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	20,5	4,3	20,5	2,8
A-B	**Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr**	**2 519,1**	**1 853,1**	**2 519,1**	**2 476,6**

Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	11,5	5,1	30,2	23,7
B	Finansiella kostnader under perioden, Mkr	11,9	10,4	42,2	42,1
(A-B)/-B	**Räntetäckningsgrad under perioden, ggr**	**2,0**	**1,5**	**1,7**	**1,6**

Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,34	0,17	0,92	0,74
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,17	0,28	0,83	0,94
A/B-1	**Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %**	**103,0**	**-39,8**	**10,8**	**-21,0**

Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %		Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	105,20	99,92	105,20	104,23
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolvmånadersperiod, kr/aktie	99,92	97,09	99,92	97,09
A/B-1	**Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %**	**5,3**	**2,9**	**5,3**	**7,3**

Överskottsgrad under perioden, %		Q1 2019	Q1 2018	Rullande 12 mån	2018
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	34,7	20,6	117,3	103,2
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	62,0	47,8	232,5	218,3
A/B	**Överskottsgrad under perioden, %**	**55,9**	**43,0**	**50,5**	**47,3**

Kontaktuppgifter, kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–juni 2019	23 augusti 2019
Delårsrapport januari–september 2019	7 november 2019
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020

Information

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

www.johnmattson.se

Ytterligare information kan erhållas av

Siv Malmgren, Vd
siv.malmgren@johnmattson.se
Tel: 070-539 35 07

Maria Sidén, ekonomi- och finanschef
maria.siden@johnmattson.se
Tel: 070-337 66 36