



Rotsunda i Sollentuna kommun – en del av det bestånd som John Mattson tillträdde 4 maj 2020.

# Delårsrapport Q1 2020

## Januari–mars 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 65,2 Mkr (62,0), en ökning med fem procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 18,4 Mkr (11,5) motsvarande 0,55 kr per aktie (0,34).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 18,7 Mkr (11,6 Mkr), vilket är i nivå med förvaltningsresultatet.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 6,0 Mkr (21,4), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till -12,3 Mkr (-9,2).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 7,7 Mkr (16,3), motsvarande 0,23 kr per aktie (0,48).
- Fastighetsvärdet uppgick till 6 424,2 Mkr (6 099,1).
- Investeringarna uppgick till 53,0 Mkr (38,2).

**JohnMattson**

GODA LIVSMILJÖER ÖVER GENERATIONER

# Mål och strategier

John Mattson är en privat bostadsfastighetsägare med cirka 2 250 lägenheter. Beståndet finns på Lidingö och sedan den 4 maj 2020 äger och förvaltar John Mattson även 541 lägenheter i Sollentuna kommun. 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

Vi förvaltar genom närhet och helhet. Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, d.v.s både beståndet och utvecklingen av livet mellan husen. Vi underhåller våra fastigheter utifrån ett långsiktigt livscykelperspektiv. Genom effektiv drift och skötsel optimerar vi resursanvändningen och säkerställer låga kostnader.

### Förädling

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

### Förtätning

Vi förtätar på egen mark eller 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 låg finansiell risk. I praktiken innebär det att belåningsgraden netto långsiktigt ej ska överstiga 50 procent och räntetäckningsgraden långsiktigt ej ska understiga 1,5.

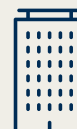
Måluppfyllnad  
12 månader rullande



6 % tillväxt  
substansvärde



59 % tillväxt  
förvaltningsresultat



6,4 Mdkr  
fastighetsvärde  
31 mars 2020

# Väsentliga händelser första kvartalet 2020

- Coronapandemins långsiktiga påverkan på fastighetsbranschen är ännu för tidig att förutspå. Bolagets kassaflöde är fortsatt stabilt med 90 procent bostadsfastigheter.
- I första kvartalet färdigställdes 29 bas- och totaluppgraderingar av lägenheter och 107 pågår.

Nyckeltal	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån apr 19-mar 20	2019 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	65,2	62,0	256,2	253,0
Driftöverskott, Mkr	41,4	34,7	159,5	152,8
Förvaltningsresultat, Mkr	18,4	11,5	71,8	64,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie <sup>1)</sup>	0,55	0,34	2,13	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	59,3	103,0	131,3	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % <sup>2)</sup>	7,2	201,6	33,7	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie <sup>1)</sup>	0,23	0,48	5,06	5,31
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 424,2	6 099,1	6 424,2	6 365,2
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,8	95,8	94,8	94,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	40,7	41,3	40,7	40,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,5	2,0	2,4	2,3
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie <sup>1)</sup>	111,79	105,20	111,79	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	6,3	5,3	6,3	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie <sup>1)</sup>	103,77	97,71	103,77	103,36

<sup>1)</sup> Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019.

<sup>2)</sup> Förvaltningsresultat för 2019 och rullande 12 månader har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen 2019.

Förvaltningsresultatet har för första kvartalet 2019 justerats med 5,6 Mkr, för rullande 12 månader med 4,3 Mkr och för helåret 2019 med 9,9 Mkr.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 23-24.

# Bolaget står stabilt

**John Mattson har likt många andra företag påverkats av coronapandemin. Bolaget står trots krisen stadigt i grunden, tack vare stabilt kassaflöde. Förberedelser för övertagandet av nyförvärvade fastigheter i Sollentuna kommun har fortlöpt under kvartalet.**

Coronapandemin medför förändringar och konsekvenser för oss alla. På kort tid har samhället och människors liv påverkats i en omfattning som få har kunnat förutse. Det är ett omvälvande globalt skeende och de långsiktiga konsekvenserna för samhället och för fastighetsbranschen kan ännu inte överblickas. John Mattson har likt många andra företag behövt ställa om delar av verksamheten. Stort fokus läggs på att upprätthålla trygghet och en fungerande vardag för våra hyresgäster och medarbetare samt entreprenörer som arbetar i våra bostadsområden.

Av John Mattsons totala hyresvärde utgörs cirka åtta procent av kommersiella fastigheter, varav merparten är hänförlig till verksamheter som trots coronapandemi är stabila, såsom dagligvaruhandel och universitetsutbildning. Trots en marknadsoro, som även påverkar bostäder, är vår bedömning att efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen kommer att vara fortsatt hög.

Vi har under årets första kvartal arbetat med förberedelser inför tillträdet i maj av fastighetsbeståndet i områdena Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Inicialt fokuserar vi på att lära känna områdena och de boende och att etablera en förvaltning som leder till effektiv drift, välskötta områden och nöjda kunder. Vi planerar för att framöver uppradera lägenheterna enligt Larsbergsmodellen, vilket innebär uppradering i två steg.

## Uppgraderingar i Käppala och Larsberg, Lidingö

I Käppala på Lidingö fortsätter arbetet med att bas- och totaluppradera lägenheterna och att bygga på husen med vindsvåningar. Risken för smittspridning medför dock vissa förändringar. Vi pausar renoveringen av lägenheter där hyresgästen bor kvar i lägenheten under renoveringen och skjuter fram det arbetet tills smittorisken minskat. Där så är möjligt evakueras hyresgästerna istället för att bo kvar och de erbjuds även permanent flytt till totaluppraderade lägenheter i samma område.



**Vår bedömning är att efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen kommer att vara fortsatt hög, trots en oro på marknaden.**

Utöver lägenhetsuppraderingar tillför vi även 36 lägenheter genom vindspåbyggnader och konvertering av lokaler i Käppala.

I området Larsberg fortsätter totaluppraderingar av basuppraderade lägenheter som blir vakanta. Totaluppradering erbjuds även boende i basuppraderade lägenheter som önskar en högre standard. Under 2020 planerar vi att totaluppradera sammanlagt drygt 130 lägenheter i Larsberg och Käppala.

Förtätningsprojektet Ekporten med nybyggnation av bostadshus i Larsberg pågår i tidigt skede och planavtal har nu tecknats med Lidingö stad.

## Finansiella mål

För perioden januari-mars 2020 uppgick förvaltningsresultatet till 18,4 Mkr (11,5) och förvaltningsresultatet per aktie till 0,55 kr (0,34) motsvarande en årlig tillväxt om 59 procent. Tillväxten förklaras dels av ett förbättrat driftnetto, dels av att kvartalet inte belastats med börsnoteringskostnader.

Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick den 31 mars till 111,79 kr (105,2). De senaste tolv månaderna har substansvärdet ökat med drygt 6 procent.

Fastighetsvärdet var den 31 mars 2020 6,4 Mdkr. Målet är att koncernens fastighetsvärde vid utgången av 2023 ska uppgå till minst 10 Mdkr. Vid tillträdet av

fastigheterna i Sollentuna i början av maj uppgår fastighetsvärdet till cirka 7,2 Mdkr.

## Framtidsutsikter

Arbete pågår för att identifiera lämpliga förvärv och markanvisningar i de kommuner där bolaget är verksamt samt i lägen i Stockholmsregionen med bra utvecklingsmöjligheter och goda kommunikationer.

Direkt efter periodens utgång tillträdde ny affärsutvecklingschef och ny chef för projekt sina roller i bolaget. Bolagets kommunikationschef har valt att söka nya utmaningar och ersätts av en nyrekryterad kommunikationschef i augusti. Bolaget har genomgått en förändringsresa i och med noteringen och vi fokuserar nu än mer på tillväxt och utveckling.

Jag vill passa på att tacka medarbetare som varit med på resan fram till nu för mycket fina insatser som bidragit till att vi nu är rustade för nästa etapp i bolagets historia. Jag hälsar mina nya kollegor hjärtligt välkomna till John Mattson och de spännande utmaningar vi har framför oss.



Siv Malmgren, vd

# John Mattsons fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet omfattar 2 252 hyreslägenheter med en uthyrbar area på 171 tkvm fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler. Beståndet är koncentrerat till Lidingö i Stockholm och har i maj utökats med 541 lägenheter i Sollentuna kommun.

## John Mattsons fastighetsbestånd på Lidingö

Byggmästare John Mattson byggde området 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 68 procent av det totala antalet lägenheter. I det närliggande Baggeby har fastigheterna Barkassen och Galeasen totaluppraderats och omfattar totalt 83 lägenheter. Sedan 2015 äger och förvaltar bolaget en fastighet med 146 lägenheter i grannområdet Dalénium.

2018 färdigställdes Parkhusen i Larsberg med 80 lägenheter och samma år förvärvades 481 lägenheter i Käppala på Lidingö. 2019 färdigställdes U25, ett hus i Larsberg med 74 ungdomslägenheter med inflyttning under fjärde kvartalet 2019. Sedan 4 maj äger och förvaltar John Mattson även 541 lägenheter i Sollentuna kommun.

## Förädling

Byggnaderna i Larsberg och Baggeby har under de senaste åren genomgått omfattande uppraderingar för att säkra byggnadernas

tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom framför allt ökade hyresnivåer. Renoveringen sker genom Larsbergsmodellen i två steg; basuppradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas.

Det efterföljande steget, totaluppradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Då åtgärdas resterande delar av lägenheten, ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. Totaluppradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. I samband med uppraderingar konverteras också utnyttjade utrymmen till bostäder där så är möjligt. I Larsberg, där hela sextiotalbeståndet redan genomgått en basuppradering, sker totaluppradering av ledigblivna lägenheter eller på hyresgästens beställning. Målsättningen är att totaluppradera minst 100 lägenheter per år. Under perioden januari till mars har 9 lägenheter (13) totaluppraderats, vid periodens utgång pågick totaluppradering av 25 lägenheter (17).

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2020											Januari-mars 2020 <sup>1)</sup>			
Byggnader/ Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area	Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad %	Om- flyttnings- hastighet <sup>2)</sup>	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drift- över- skott	
Antal	Antal	Mkr	kr/kvm	tkvm	Bas	Total/ Nybyggt	Mkr	kr/ kvm	%	%	Mkr	Mkr	Mkr	
<b>Bostäder</b>														
Larsberg	23	1 541	4 437,3	37 929	117,0	839	702	182,3	1 558	99,2	7,0	44,1	14,9	29,2
Baggeby	2	83	238,6	41 852	5,7	-	83	9,4	1 650	98,3	2,4	2,3	0,7	1,6
Dalénium	1	146	468,0	50 759	9,2	-	146	22,2	2 405	97,8	10,3	5,5	1,4	4,1
Käppala	12	482	909	30 289	30,0	20	86	39,9	1 330	75,8	5,0	7,5	5,8	1,7
<b>Summa bostads- fastigheter<sup>3)</sup></b>	<b>38</b>	<b>2 252</b>	<b>6 052,9</b>	<b>37 382</b>	<b>161,9</b>	<b>859</b>	<b>1 017</b>	<b>253,8</b>	<b>1 567</b>	<b>95,4</b>	<b>-</b>	<b>59,4</b>	<b>22,8</b>	<b>36,7</b>
<b>Kommersiellt och övrigt</b>														
Larsberg	3	-	309,1	38 837	8,0	-	-	22,1	2 771	94,5	-	5,3	0,9	4,4
<b>Summa förvalt- ningsfastigheter</b>	<b>41</b>	<b>2 252</b>	<b>6 362,0</b>	<b>37 450</b>	<b>169,9</b>	<b>859</b>	<b>1 017</b>	<b>275,8</b>	<b>1 624</b>	<b>95,3</b>	<b>-</b>	<b>64,8</b>	<b>23,7</b>	<b>41,0</b>
Utv.projekt identifierade byggrätter obe- byggd mark	1	-	62,2	40 627	1,5	-	-	3,4	2 208	53,5	-	0,5	0,1	0,4
<b>Totalt</b>	<b>42</b>	<b>2 252</b>	<b>6 424,2</b>		<b>171,4</b>	<b>859</b>	<b>1 017</b>	<b>279,2</b>	<b>1 629</b>	<b>94,8</b>	<b>-</b>	<b>65,2</b>	<b>23,8</b>	<b>41,4</b>

<sup>1)</sup> Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de hade ägts under hela perioden.

<sup>2)</sup> Under senaste tolv månaderna.

<sup>3)</sup> Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrningsbara arean även kan innehåller lokaler och garage.

Genom förvärvet av 481 lägenheter i Käppala utökades andelen ännu ej renoverade lägenheter i bolagets bestånd. Basuppgradering av cirka 400 lägenheter beräknas slutföras hösten 2021. Under perioden januari till mars har 20 lägenheter (0) basuppgraderats, och vid periodens utgång pågick basuppgraderingar av 82 lägenheter (0).

I samband med basuppgraderingar konverteras även outnyttjade lokaler och tvättstugor till 11 lägenheter och på vindarna till två byggnader tillskapas 25 lägenheter. Lägenhetsbeståndet utökas därmed med 36 lägenheter. Under perioden har 1 konvertering (0) färdigställts.

## Förvärv

John Mattson strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter och att delta i markanvisningsprojekt i Stockholmsregionen.

Syftet är att addera fastigheter och lägenheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva.

I december 2019 ingicks avtal om förvärv av 541 hyreslägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Tillträde skedde i maj 2020 och bolagets bestånd utökades då med cirka 37 tkvm uthyrbar area, varav 34 tkvm avser bostäder. Fastigheterna bedöms generera hyresintäkter om 42 Mkr, vid full uthyrningsgrad. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 99 procent. Förvärvspriset uppgick till 765 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt om 40 Mkr.

Sollentunaförvärvet ingår inte i denna delårsrapport då tillträde skedde efter periodens utgång.

## Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Den 31 mars 2020 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 252 (2 177). Av dessa var 376 (396) orenoverade, 859 (900) basuppgraderade, 527 (466) totaluppgraderade och 490 (415) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 mars 2020 uppgick till 94,8 procent (95,8) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 96,4 procent (97,4). Per 31 mars 2020 var 119 lägenheter vakanta, samtliga var hänförliga till Käppala där uppgraderingsprojekt pågår. Dessa vakanta lägenheter möjliggör en direkt uppgradering från orenoverade till totaluppgraderade.

Objekt	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Orenoverade lägenheter	376	22,6	26,2
Basuppgraderade lägenheter	859	68,2	88,2
Totaluppgraderade lägenheter	527	38,3	61,0
Nybyggda lägenheter	490	27,1	60,7
Garage och p-platser	-	-	13,8
Lokaler och förråd	-	15,1	29,3
<b>Summa</b>	<b>2 252</b>	<b>171,4</b>	<b>279,2</b>
Vakanser och rabatter	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakansvärde, Mkr
Vakanta lägenheter	119	6,6	7,9
Vakanta garage och p-platser	-	-	3,4
Vakanta lokaler och förråd	-	2,7	1,2
Rabatter	-	-	2,0
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>9,3</b>	<b>14,5</b>
	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr
<b>Summa</b>	<b>2 133</b>	<b>162,1</b>	<b>264,7</b>

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. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma.**

## Pågående projekt

Förädlings- och förtättningsprojekt pågår i Käppala på Lidingö. Förädling sker genom att konvertera lokaler och tvättstugor till 11 lägenheter i markplan och förtätning genom tillskapande av 25 vindslägenheter.

## Utvecklingsprojekt

Planprocess pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten. Löpande arbete och dialog sker med såväl politiker som tjänstemän på Lidingö stad. I samråd med staden har projektet Ekporten under perioden

utvecklats för att anpassas bättre till sin omgivning, vilket också har medfört en minskad byggrättsvolym. Byggstart är planerad under 2022. Ytterligare ett antal potentiella förtättningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala. Totalt bedöms John Mattsons utvecklingsportfölj omfatta cirka 1 000 lägenheter.

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

## Pågående nyproduktion i förädlings- och förtättningsprojekt per 31 mars 2020

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh	Tillkommande uthyrbar area	Total inv inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Färdigställt
Herkules 1 / Käppala	Lokalkonvertering	11	490	16	7	1 <sup>1)</sup>	Q4 2020
Herkules 1 / Käppala	Vindspåbyggnad	25	830	34	12	2 <sup>1)</sup>	Q4 2020
<b>Summa pågående projekt</b>		<b>36</b>	<b>1 320</b>	<b>50</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	

<sup>1)</sup> Under perioden har förhandlingsöverenskommelse träffats med Hyresgästföreningen.

## Utvecklingsprojekt och identifierade byggrätter

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh <sup>1)</sup>	Tillkommande uthyrbar area <sup>1)</sup>	Bokfört värde, Mkr	Möjlig byggstart <sup>2)</sup>	Projektfas
Ekporten, Fyrtornet 5 / Larsberg	Nybyggnation	150	8-9 000	-	2022	Planprocess pågår
Juno 2 & 3 / Käppala	Lokalkonvertering	9	300	-	2020	Detaljplan finns
Juno 2 & 3 / Käppala	Vindspåbyggnad	50	1 750	-	2021	Utredning pågår
<b>Summa pågående utvecklingsprojekt</b>		<b>209</b>	<b>10-11 050</b>	<b>62,2</b>		
Larsberg	Nybyggnation	500-600	30-35 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Käppala	Nybyggnation	150	10 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
<b>Summa identifierade byggrätter</b>		<b>650-750</b>	<b>40-45 000</b>	-		
<b>Total utvecklingsportfölj</b>		<b>859-959</b>	<b>50-56 050</b>	<b>62,2</b>		

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

<sup>2)</sup> Möjlig byggstart är en bedömning av när projektet kan startas förutsatt att detaljplanarbetet fortgår enligt aktuell plan.

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2020 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställts under de senaste 12 månaderna har uppräknats till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter. De i Sollentuna kommun belägna fastigheter som John Mattson i december 2019 ingick avtal om att förvärva, med tillträde i maj 2020, är ej inkluderade i aktuell intjäningsförmåga. Sollentunafastigheternas uthyrbara area uppgår till cirka 37 tkvm, varav cirka 34 tkvm bostäder. Hyresintäkter bedöms uppgå till cirka 42 Mkr, vid full uthyrningsgrad. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 99 procent. Förvärvspriset uppgår till 765 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt om 40 Mkr.

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

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat

påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. Den vakans som framgår av intjäningsförmågan är hänförlig till Käppala där uppgraderingsprojekt pågår. Fastighetskostnader utgår ifrån de senaste tolv månadernas fastighetskostnader.

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

Centraladministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vid balansdagen.

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.

Belopp i Mkr	31 mar 2020
Hyresvärde	279,2
Vakanser och rabatter	-14,5
<b>Hyresintäkter</b>	<b>264,7</b>
Driftkostnader	-56,2
Underhållskostnader	-16,9
Fastighetsskatt	-4,3
Fastighetsadministration	-18,4
<b>Driftöverskott</b>	<b>168,9</b>
Central administration	-31,6
Finansnetto	-52,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>85,3</b>



# Koncernens resultat i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån apr 19-mar 20	2019 jan-dec
Hysesintäkter	2	65,2	62,0	256,2	253,0
Driftkostnader	3	-15,7	-17,3	-55,8	-57,4
Underhåll	3	-2,8	-5,4	-16,8	-19,4
Fastighetsskatt	3	-1,0	-1,1	-4,4	-4,5
Fastighetsadministration	3	-4,4	-3,6	-19,6	-18,8
<b>Driftöverskott</b>		<b>41,4</b>	<b>34,7</b>	<b>159,5</b>	<b>152,8</b>
Centrala administrationskostnader	4	-10,6	-11,2	-37,5	-38,0
Finansnetto	5	-12,4	-11,9	-50,3	-49,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1</b>	<b>18,4</b>	<b>11,5</b>	<b>71,8</b>	<b>64,9</b>
Värdetförändring fastigheter	6	6,0	21,4	150,2	165,6
Värdetförändring räntederivat	6	-12,3	-9,2	1,5	4,6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12,1</b>	<b>23,7</b>	<b>223,5</b>	<b>235,2</b>
Aktuell skatt	7	-	-0,3	0,0	-0,4
Uppskjuten skatt	7	-4,4	-7,1	-53,3	-56,0
<b>Periodens resultat</b>		<b>7,7</b>	<b>16,3</b>	<b>170,2</b>	<b>178,8</b>
Periodens övriga totalresultat					
Periodens resultat		7,7	16,3	170,2	178,8
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>7,7</b>	<b>16,3</b>	<b>170,2</b>	<b>178,8</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 670	33 670	33 670	33 670
Periodens resultat per aktie		0,23	0,48	5,06	5,31

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

# Perioden januari-mars 2020

**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 till 18,4 Mkr (11,5) motsvarande 0,55 kr per aktie (0,34). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 59 procent. Tillväxten förklaras dels av ett förbättrat driftnetto, dels av att kvartalet inte belastats med börsnoteringskostnader. Förvaltningsresultatet är i nivå med kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.

## Not 2: Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 65,2 Mkr (62,0), vilket motsvarar 1 517 kr/kvm (1 438). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 94,3 procent (95,6) inklusive rabatter om 0,4 Mkr (0,3).

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 55,8 Mkr (52,4), vilket motsvarar 1 420 kr/kvm (1 341). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 95,9 procent (96,6) inklusive lägenhetsvakanser om 2,2 Mkr (1,5) och lägenhetsrabatter om 0,2 Mkr (0,1). 1,9 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala. Vakansen är kopplad till uppgraderingar.

Den totala intäktsökningen om 3,2 Mkr är främst hänförlig till nybyggda fastigheter, vilka har ökat intäkterna med 1,9 Mkr (11,3) under perioden. Vidare förklaras ökningen av generella hyreshöjningar, vilket har påverkat intäkterna i perioden med 1,6 Mkr (0,5) jämfört motsvarande period föregående år. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2020 resulterade i hyreshöjningar om 1,9 procent och gäller från 1 januari 2020. För 2019 resulterade förhandlingen i ökningarna i intervallet 1,8-2,1 procent från 1 juli 2019. Intäkterna har även ökat 0,5 Mkr kopplat till dels genomförda bas- och totaluppgraderingar och dels hyreshöjningar för lokaler och p-platser. Resultateffekten av hyreshöjningarna minskas med en ökad vakanskostnad om 0,8 Mkr, som är hänförlig till pågående bostadsuppgraderingar i Käppala.

Intäkter	2020 jan-mar, Mkr	31 mar 2020 kr/kvm	2019 jan-mar, Mkr	31 mar 2019 kr/kvm
Larsberg	49,9	1 560	45,9	1 454
Baggeby	2,3	1 640	2,3	1 397
Dalénium	5,5	2 367	5,3	2 338
Käppala	7,5	1 049	8,5	1 103
<b>Totalt</b>	<b>65,2</b>	<b>1 517</b>	<b>62,0</b>	<b>1 438</b>

## Not 3: Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 23,8 Mkr (27,3) motsvarande 566 kr/kvm (704), vilket är en kostnadsminskning med 138 kr/kvm eller 20 procent.

Driftkostnader uppgick till 15,7 Mkr (17,3). Minskningen om 1,6 Mkr förklaras av lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning. Den största kostnadsposten är mediakostnader, vilka motsvarar cirka 40 procent av driftkostnaderna.

Underhållskostnaderna uppgick till 2,8 Mkr (5,4).

Fastighets- kostnader	2020 jan-mar, Mkr	31 mar 2020 kr/kvm	2019 jan-mar, Mkr	31 mar 2019 kr/kvm
Larsberg	16,0	539	19,3	658
Baggeby	0,7	539	0,8	900
Dalénium	1,4	586	1,5	555
Käppala	5,8	680	5,8	904
<b>Totalt</b>	<b>23,8</b>	<b>566</b>	<b>27,3</b>	<b>704</b>

Fastighets- kostnader/kvm	Larsberg	Baggeby	Dalénium	Käppala	Totalt
Driftkostnader	298	359	393	425	328
Underhåll	106	62	56	87	99
Fastighetsskatt	26	3	15	28	25
Fastighets- administration	108	114	122	140	115
<b>Totalt</b>	<b>539</b>	<b>539</b>	<b>586</b>	<b>680</b>	<b>566</b>

## Not 4: Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner och uppgick till 10,6 Mkr (11,2). I perioden finns kostnader hänförligt till förändringar i ledningsgruppen.

## Not 5: Finansnetto

Finansnettot uppgick till 12,4 Mkr (11,9). Aktiverade finansiella kostnader för projekt uppgick till 1,9 Mkr (0,6). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,98 procent (1,88) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,5 ggr (2,0).

## Not 6: Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 6,0 Mkr (21,4). Värdeförändringarna är framförallt hänförliga till förbättrat driftöverskott, kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Orealiserade värdeförändringar	2020 jan-mar, Mkr	2019 jan-mar, Mkr
Driftnettoförändring	0,3	14,8
Pågående projekt/byggrätter	5,7	11,9
Avkastningskrav	-	-5,3
Förvärvade fastigheter	-	-
<b>Totalt</b>	<b>6,0</b>	<b>21,4</b>

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat har förändrats med -12,3 Mkr (-9,2) till följd av lägre långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har ökat under perioden.

## Not 7: Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till 0,0 Mkr (-0,3). Uppskjuten skatt uppgick till -4,4 Mkr (-7,1) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 1,3 Mkr (-2,6). De nya skattereglerna innebär vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader. I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 10,5 Mkr, vars skattevärde ej aktiverats.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 465,6 Mkr (454,4 per 31 december 2019), 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 4 724,5 Mkr (4 679,8 per 31 december 2019). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	18,4	-
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-9,8	9,8
Ny- och ombyggnationer	-28,9	28,9
Övriga skattemässiga justeringar	8,9	-
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>-11,4</b>	<b>38,7</b>
Värdeförändringar fastigheter	-	6,0
Värdeförändringar derivat	-	-12,3
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>-11,4</b>	<b>32,4</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-454,4	-454,4
Underskottsavdrag, utgående balans	465,6	-465,6
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>-0,2</b>	<b>21,2</b>
<b>Periodens skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,4</b>

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-4 724,5	-973,2	-283,5
Derivat	81,2	16,7	15,4
Underskottsavdrag	465,6	95,9	79,2
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
<b>Summa</b>	<b>-4 177,9</b>	<b>-860,7</b>	<b>-189,0</b>
Fastigheter, tillgångsförvärv	584,6	120,4	-
<b>Enligt balansräkning</b>	<b>-</b>	<b>-740,2</b>	<b>-</b>

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 740,2 Mkr (686,9). Den verkliga skatteskulden beräknades dock endast uppgå till 189,0 Mkr (169,4).

Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta 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 realiserar under en femårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt uppgår till 17 procent för underskottsavdrag och 19 procent för derivat.

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
<b>Tillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	8	6 424,2	6 099,1	6 365,2
Övriga anläggningstillgångar		12,9	9,6	7,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 437,1</b>	<b>6 108,7</b>	<b>6 372,2</b>
Kortfristiga fordringar		21,0	15,5	16,9
Likvida medel		7,4	20,5	9,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28,3</b>	<b>36,0</b>	<b>26,7</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 465,5</b>	<b>6 144,7</b>	<b>6 398,9</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Eget kapital	9	2 942,5	2 772,3	2 934,8
Avsättningar		0,5	0,6	0,5
Långfristiga räntebärande skulder	9	2 547,0	2 155,3	2 046,2
Uppskjutna skatteskulder	7	740,2	686,9	735,9
Räntederivat	9	81,2	82,7	68,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 369,0</b>	<b>2 925,6</b>	<b>2 851,5</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	9	77,7	384,2	555,4
Övriga kortfristiga skulder		76,2	62,6	57,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>153,9</b>	<b>446,8</b>	<b>612,5</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 522,9</b>	<b>3 372,3</b>	<b>3 464,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 465,5</b>	<b>6 144,7</b>	<b>6 398,9</b>

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental <sup>1)</sup>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital, per 2019-01-01</b>	<b>33 670</b>	<b>11,2</b>	<b>362,8</b>	<b>2 382,0</b>	<b>2 756,0</b>
Periodens resultat				16,3	16,3
<b>Eget kapital, per 2019-03-31</b>	<b>33 670</b>	<b>11,2</b>	<b>362,8</b>	<b>2 398,3</b>	<b>2 772,3</b>
Periodens resultat				162,5	162,5
<b>Eget kapital, per 2019-12-31</b>	<b>33 670</b>	<b>11,2</b>	<b>362,8</b>	<b>2 560,8</b>	<b>2 934,8</b>
Periodens resultat				7,7	7,7
<b>Eget kapital, per 2020-03-31</b>	<b>33 670</b>	<b>11,2</b>	<b>362,8</b>	<b>2 568,5</b>	<b>2 942,5</b>

<sup>1)</sup> Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 mars 2020 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

# Balansräkning per 31 mars 2020

## Not 8: Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö i Stockholm och består huvudsakligen av bostadsfastigheter belägna i områdena Larsberg, Baggeby, Dalénium och Käppala. Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 6 424,2 Mkr (6 099,1) med en uthyrbar area om 171,4 tkvm (169,1), fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler och ett hyresvärde på årsbasis om 279,2 Mkr (257,4). Beståndet omfattar 2 252 lägenheter (2 177).

## Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 53,0 Mkr (38,2). Investeringar i nybyggnation uppgick till 10,7 Mkr (26,4) och avser framförallt vindspåbyggnader och konvertering av lokaler till lägenheter i området Käppala. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 30,4 Mkr (11,1). Under perioden har 29 lägenheter (13) uppgraderats och vid periodens utgång pågick uppgraderingar av 107 lägenheter (17). Övriga investeringar avser framförallt åtgärder i Käppala inom värme- och ventilationssystem samt balkonger och tvättstugor.

I december 2019 ingick John Mattson avtal om att förvärva 541 lägenheter i Sollentuna kommun, med tillträde i maj 2020. Förvärvspriset uppgick till 765 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt om 40 Mkr. Sollentunaförvärvet ingår inte i denna delårsrapport då tillträde skedde efter periodens utgång.

## Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2020-01-01	6 365,2
+ Förvärv	-
+ Investeringar i nybyggnation	10,7
+ Investeringar i basuppgraderingar	24,5
+ Investeringar totaluppgraderingar	6,0
+ Övriga investeringar	11,9
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	6,0
<b>Utgående fastighetsvärde, 2020-03-31</b>	<b>6 424,2</b>

## Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS 13. Per 31 mars 2020 har koncernens förvaltningsfastigheter externvärderats av Cushman & Wakefield. 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 10 år, perioden april 2020 till december 2029. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2030 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

	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Hyresvärde kr/kvm	1 629	1 523
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	95,8
Fastighetskostnader, kr/kvm	566	704
Driftöverskott, kr/kvm	951	734
Fastighetsvärde, kr/kvm	37 478	35 540
Antal byggnader	42	42
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	171,4	169,1
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

Det egna kapitalet uppgick den 31 mars 2020 till 2 942,5 Mkr (2 772,3) vilket motsvarar 87,39 kronor per aktie (82,34). Under perioden har eget kapital ökat med periodens resultat om 7,7 Mkr (16,3).

### Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 3 993,0 Mkr (2 587,2). Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden

uppgick till 2 624,8 Mkr (2 539,5) varav 2 547,0 Mkr (2 155,3) var långfristig skuld och 77,7 Mkr (384,2) var kortfristig.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 2 617,4 Mkr (2 519,1), vilket motsvarar en belåningsgrad om 40,7 procent (41,3).

Nyupplåning har under perioden skett med 25,4 Mkr (62,4), för att finansiera genomförda och pågående nybyggnadsprojekt och uppgraderingar. Amortering har under perioden skett med 2,3 Mkr (2,3). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 3,0 år (3,0).

## Ränte- och kreditbindning 31 mars 2020

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) <sup>1)</sup>	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) <sup>2)</sup>
0-1 år	989	2,81	37	853	78	3	-14	-
1-2 år	443	1,67	17	1 715	1 122	43	100	-
2-3 år	54	0,91	2	475	475	18	54	-
3-4 år	171	1,21	7	475	475	18	171	-
4-5 år	300	1,92	11	475	475	18	300	-
> 5 år	668	1,29	26	0	0	0	668	-
<b>Summa</b>	<b>2 625</b>	<b>1,98</b>	<b>100</b>	<b>3 993</b>	<b>2 625</b>	<b>100</b>	<b>1 279</b>	<b>1,05</b>

<sup>1)</sup> Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

<sup>2)</sup> Volymvägd genomsnittränta för räntederivat.

### Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallstrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att bolaget erhåller en rörlig ränta (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 räntesäkring, 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, ökat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaffödespåverkande värdeförändringen redovisas över resul-

taträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst 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 48,9 procent (50,3) av räntebärande skulder. Bolaget har även avtalat om ränteswappar om 600,0 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 -81,2 Mkr (-82,7). Reserven om 81,2 Mkr kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från dess redovisade värde eftersom diskonterings-effekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 3,0 år (3,2).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,98 procent (1,88).

# Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån apr 19-mar 20	2019 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12,1</b>	<b>23,7</b>	<b>223,5</b>	<b>235,2</b>
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	-6,0	-21,4	-150,2	-165,6
Värdeförändring på räntederivat	12,3	9,2	-1,5	-4,6
Avskrivningar och utrangeringar	0,3	0,3	1,3	1,2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	0,1	-	0,1
Betald skatt	-	-0,3	-0,1	-0,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>18,7</b>	<b>11,6</b>	<b>73,0</b>	<b>65,9</b>
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-7,6	10,4	-6,5	11,6
Förändring av rörelseskulder	19,1	-25,8	13,7	-31,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>30,2</b>	<b>-3,8</b>	<b>80,2</b>	<b>46,2</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	-2,7	-0,4	-3,8	-1,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-53,0	-38,2	-174,9	-160,1
Investeringar/avyttringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-55,7</b>	<b>-38,6</b>	<b>-178,7</b>	<b>-161,5</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	25,4	62,4	94,5	131,4
Amorteringar	-2,3	-2,3	-9,2	-9,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>23,2</b>	<b>60,1</b>	<b>85,3</b>	<b>122,3</b>
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>-2,4</i>	<i>17,7</i>	<i>-13,2</i>	<i>7,0</i>
Likvida medel vid periodens början	9,8	2,8	20,5	2,8
Likvida medel vid periodens slut	7,4	20,5	7,4	9,8



# 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	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Intäkter	2,5	1,6	8,4
Centrala administrationskostnader	-10,0	-10,6	-35,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7,5</b>	<b>-9,0</b>	<b>-27,2</b>
Räntenetto	-1,8	-1,3	-2,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-9,3</b>	<b>-10,3</b>	<b>-30,1</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	21,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-9,3</b>	<b>-10,3</b>	<b>-9,1</b>
Skatt	0,9	1,2	0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-8,4</b>	<b>-9,1</b>	<b>-9,0</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	1 668,7	1 668,6	1 668,7
Uppskjuten skattefordran	0,9	1,2	0,1
Fordringar på koncernföretag	157,6	90,0	123,6
Övriga kortfristiga fordringar	7,9	0,1	5,4
Likvida medel	7,1	20,2	9,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 842,3</b>	<b>1 780,0</b>	<b>1 807,2</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 236,9	1 245,2	1 245,3
Skulder till koncernföretag	596,6	528,8	553,1
Övriga kortfristiga skulder	8,8	6,0	8,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 842,3</b>	<b>1 780,0</b>	<b>1 807,2</b>

# Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

**Coronapandemins långsiktiga påverkan på fastighetsbranschen är ännu för tidigt att förutspå. Bolagets kassaflöde är fortsatt stabilt med 90 procent bostadsfastigheter.**

## Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer 85 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Fram till den 4 maj 2020 var samtliga John Mattsons fastigheter belägna på Lidingö. Beståndet ligger i attraktiva områden med hög efterfrågan, på Lidingö och, från början av maj, i Sollentuna kommun.

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

John Mattson har ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital, vilket är i linje med förvaltningsresultatet.

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	+ / -17,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+ / -2,8
Fastighetskostnader	5 procent	+ / -4,8
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-10,7 / +8,0

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

	-20 %	-10 %	0 %	+ 10 %	+ 20 %
Värdeförändring, Mkr	-1 285	-642	0	642	1 285
Belåningsgrad, %	50,9	45,3	40,7	37,0	34,0

## Finansiell risk

Tillgång till finansiering är en av bolagets största risker att hantera. Risken begränsas av en låg belåningsgrad samt en hög disponibel likviditet. Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat kreditlöfte och kassa, uppgick vid periodens utgång till 110,6 Mkr (68,1). Under perioden har ett nytt långfristigt kreditlöfte om 500 Mkr tecknats för framtida finansieringsbehov, samtidigt som befintligt kreditlöftet om 475 Mkr, hänförligt till refinansiering av befintliga kreditavtal fram till 30 september 2020, har upphört.

Vidare finns ytterligare ett kreditlöfte om 765 Mkr, hänförligt till finansieringen av förvärvet i Sollentuna. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 3,0 år (3,0) vid periodens utgång. Kreditförfall inom ett år uppgår till 78 Mkr. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker.

# Nyckeltal

Nyckeltal	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån apr 19-mar 20	2019 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Överskottsgrad under perioden, %	63,5	55,9	62,3	60,4
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,8	95,8	94,8	94,9
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	279,2	257,4	279,2	275,1
Hysesvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 511	1 413	1 511	1 485
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	171,4	169,1	171,4	171,5
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	53,0	38,2	174,9	160,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 424,2	6 099,1	6 424,2	6 365,2
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	37 478	35 540	37 478	37 124
Totalt antal lägenheter, st	2 252	2 177	2 252	2 251
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	29	13	81	65
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 386	1 366	1 386	1 366
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	376	396	376	396
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Hysesintäkter, Mkr	65,2	62,0	256,2	253,0
Driftöverskott, Mkr	41,4	34,7	159,5	152,8
Förvaltningsresultat, Mkr	18,4	11,5	71,8	64,9
Periodens resultat efter skatt	7,7	16,3	170,2	178,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	40,7	41,3	40,7	40,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,0	1,9	2,0	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,5	2,0	2,4	2,3
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,0	3,2	3,0	3,2
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	3,0	3,0	3,0	2,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 764,0	3 542,0	3 764,0	3 739,6
Aktuellt substansvärde, Mkr	3 493,8	3 289,8	3 493,8	3 480,2
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Förvaltningsresultat, kr/aktie <sup>1)</sup>	0,55	0,34	2,13	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	59,3	103,0	131,3	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % <sup>2)</sup>	7,2	201,6	33,7	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie <sup>1)</sup>	0,23	0,48	5,06	5,31
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie <sup>1)</sup>	111,79	105,20	111,79	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	6,3	5,3	6,3	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie <sup>1)</sup>	103,77	97,71	103,77	103,36
Eget kapital, kr/aktie <sup>1)</sup>	87,39	82,34	87,39	87,16

<sup>1)</sup> Jämförelsetal per aktie är omräknade utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019.

<sup>2)</sup> Förvaltningsresultat för 2019 och rullande 12 månader har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen 2019. Förvaltningsresultatet har för första kvartalet 2019 justerats med 5,6 Mkr, för rullande 12 månader med 4,3 och för helåret 2019 med 9,9 Mkr.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 23–24.

# 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.

För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2019 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Lidingö den 6 maj 2020

**Johan Ljungberg**  
Styrelseordförande

**Håkan Blixt**  
Styrelseledamot

**Ulrika Danielsson**  
Styrelseledamot

**Christer Olofsson**  
Styrelseledamot

**Anna Sander**  
Styrelseledamot

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

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 4 maj 2020 tillträdde fastigheterna i Sollentuna kommun.
- Styrelseordförande Johan Ljungberg tillträdde vid årsstämman.
- Ny affärsutvecklingschef anställdes under perioden och tillträdde i mitten av april, samtidigt som ny chef projekt. Bolagets kommunikationschef har valt att lämna John Mattson och avtal har slutits med ny kommunikationschef som tillträder i augusti.

# John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.  
Börsvärdet den 31 mars 2020 uppgick till 4,8 Mdkr.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie i samband med noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 31 mars 2020 var 129,80 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet noterades den 16 mars och uppgick till 111,80 kronor. Högsta stängningskurs noterades 19 februari och uppgick till 150,20 kronor.

Under kvartalet har 1 959 654 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 250,3 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 23,3 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 95,5 procent. John Mattson har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst.

## Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 111,79 kronor per aktie (105,20). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 6,3 procent jämfört 31 mars 2019. Aktuellt substansvärde uppgick till 3 493,8 Mkr (3 289,8) eller 103,77 kronor per aktie (97,71) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

## Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Eftersom John Mattson under de närmaste åren kommer att prioritera värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet kan utdelningar de närmaste åren komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

## Substansvärde

	31 mars 2020		31 mars 2019		31 december 2019	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie <sup>1)</sup>
Eget kapital enligt balansräkningen	2 942,5	87,39	2 772,3	82,34	2 934,8	87,16
<b>Återläggning</b>						
Derivat enligt balansräkningen	81,2	2,41	82,7	2,46	68,9	2,05
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	740,2	21,98	686,9	20,40	735,9	21,86
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>3 764,0</b>	<b>111,79</b>	<b>3 542,0</b>	<b>105,20</b>	<b>3 739,6</b>	<b>111,07</b>
<b>Avdrag</b>						
Derivat enligt balansräkningen	-81,2	-2,41	-82,7	-2,46	-68,9	-2,05
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-189,0	-5,61	-169,4	-5,03	-190,5	-5,66
<b>Aktuellt substansvärde</b>	<b>3 493,8</b>	<b>103,77</b>	<b>3 289,8</b>	<b>97,71</b>	<b>3 480,2</b>	<b>103,36</b>

## Ägarförteckning per 31 mars 2020

I tabellen nedan presenteras de ägare som äger 3 procent eller mer av aktierna i John Mattson samt övriga ägare.

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	12 277 055	36,46%
Tagehus Holding AB	4 336 698	12,88%
Länsförsäkringar Fonder	3 222 662	9,57%
Första AP-fonden	2 777 777	8,25%
Carnegie Fonder	2 240 609	6,65%
Fidelity Investments (FMR)	1 725 810	5,13%
Prior & Nilsson Fonder	1 599 513	4,75%
Övriga ägare	5 489 908	16,31%
<b>Summa</b>	<b>33 670 032</b>	<b>100%</b>
Varav utländskt ägande	2 726 132	8,10%

Källa: Euroclear/Modular Finance

## Aktierelaterade nyckeltal

	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Förvaltningsresultat, kr/aktie <sup>1)</sup>	0,55	0,34	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	59,3	103,0	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % <sup>2)</sup>	7,2	201,6	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie <sup>1)</sup>	0,23	0,48	5,31
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie <sup>1)</sup>	111,79	105,20	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	6,3	5,3	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie <sup>1)</sup>	103,77	97,71	103,36
Eget kapital, kr/aktie <sup>1)</sup>	87,39	82,34	87,16
Börsvärde (kr/ aktie) /Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	1,16	-	1,26

<sup>1)</sup> Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019.

<sup>2)</sup> Förvaltningsresultatet 2019 har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen föregående år, för första kvartalet 2019 har förvaltningsresultatet justerats med 5,6 Mkr och för helåret 2019 med 9,9 Mkr.

## Aktiekapitalets utveckling

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

# Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) 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, kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde, Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder 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.

<b>Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr</b>	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential.
<b>Kontraktvärde vid periodens utgång, Mkr</b>	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
<b>Långsiktigt substansvärde, kr/aktie</b>	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.
<b>Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr</b>	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>	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.
<b>Överskottsgrad, %</b>	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, kr/aktie		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	3 493,8	3 289,8	3 493,8	3 480,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
<b>A/B</b>	<b>Aktuellt substansvärde, kr/aktie</b>	<b>103,77</b>	<b>97,71</b>	<b>103,77</b>	<b>103,36</b>

Belåningsgrad vid periodens utgång, %		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	2 624,8	2 539,5	2 624,8	2 601,6
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	7,4	20,5	7,4	9,8
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 424,2	6 099,1	6 424,2	6 365,2
<b>(A-B)/C</b>	<b>Belåningsgrad vid periodens utgång, %</b>	<b>40,7</b>	<b>41,3</b>	<b>40,7</b>	<b>40,7</b>

Eget kapital, kr/aktie		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 942,5	2 772,3	2 942,5	2 934,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
<b>A/B</b>	<b>Eget kapital, kr/aktie</b>	<b>87,39</b>	<b>82,34</b>	<b>87,39</b>	<b>87,16</b>

Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	264,7	246,6	264,7	261,2
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	14,5	10,7	14,5	13,9
<b>A/(A+B)</b>	<b>Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %</b>	<b>94,8</b>	<b>95,8</b>	<b>94,8</b>	<b>94,9</b>

Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 424,2	6 099,1	6 424,2	6 365,2
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, Mkr	-	90,9	-	-
C	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	171,4	169,1	171,4	171,5
<b>(A-B)/C</b>	<b>Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm</b>	<b>37 478</b>	<b>35 540</b>	<b>37 478</b>	<b>37 124</b>

Förvaltningsresultat, kr/aktie		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	18,4	11,5	71,8	64,9
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
<b>A/B</b>	<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie</b>	<b>0,55</b>	<b>0,34</b>	<b>2,13</b>	<b>1,93</b>

Förvaltningsresultat, Mkr		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Periodens resultat	7,7	16,3	170,2	178,8
B	Aktuell och uppskjuten skatt	4,4	7,5	53,3	56,4
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	-6,3	12,2	151,8	170,3
<b>A+B-C</b>	<b>Förvaltningsresultat, Mkr</b>	<b>18,4</b>	<b>11,5</b>	<b>71,8</b>	<b>64,9</b>

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	65,2	62,0	256,2	253,0
B	Periodens bruttohyra, Mkr	69,2	64,9	269,8	265,5
<b>A/B</b>	<b>Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>94,3</b>	<b>95,6</b>	<b>95,0</b>	<b>95,3</b>

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	55,8	52,4	218,2	214,8
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	58,1	54,2	226,6	222,7
<b>A/B</b>	<b>Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %</b>	<b>95,9</b>	<b>96,6</b>	<b>96,3</b>	<b>96,5</b>

Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	52,1	47,8	52,1	48,7
B	Räntebärande skuld vid periodens utgång, Mkr	2 624,8	2 539,5	2 624,8	2 601,6
<b>A/B</b>	<b>Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>

Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	264,7	246,6	264,7	261,2
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	14,5	10,7	14,5	13,9
<b>A+B</b>	<b>Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr</b>	<b>279,2</b>	<b>257,4</b>	<b>279,2</b>	<b>275,1</b>

Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	227,5	212,0	227,5	224,0
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	8,6	5,6	8,6	8,1
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	156,3	154,0	156,3	156,3
<b>(A+B)/C</b>	<b>Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm</b>	<b>1 511</b>	<b>1 413</b>	<b>1 511</b>	<b>1 485</b>

Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	18,4	11,5	71,8	64,9
B	Engångskostnader avseende börsnotering, Mkr	0,0	5,6	4,3	9,9
C	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
<b>(A+B)/C</b>	<b>Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie</b>	<b>0,55</b>	<b>0,51</b>	<b>2,26</b>	<b>2,22</b>

Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,55	0,51	2,26	2,22
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,51	0,17	1,69	1,36
<b>(A-B)/B</b>	<b>Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %</b>	<b>7,2</b>	<b>201,6</b>	<b>33,7</b>	<b>63,6</b>

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie		2020	2019	Rullande	2019
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	3 764,0	3 542,0	3 764,0	3 739,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
<b>A/B</b>	<b>Långsiktigt substansvärde, kr/aktie</b>	<b>111,79</b>	<b>105,20</b>	<b>111,79</b>	<b>111,07</b>

Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr		2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 942,5	2 772,3	2 942,5	2 934,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	81,2	82,7	81,2	68,9
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	740,2	686,9	740,2	735,9
<b>A+B+C=D</b>	<b>Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>	<b>3 764,0</b>	<b>3 542,0</b>	<b>3 764,0</b>	<b>3 739,6</b>
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-81,2	-82,7	-81,2	-68,9
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-189,0	-169,4	-189,0	-190,5
<b>D-B-E</b>	<b>Aktuellt substansvärde, Mkr</b>	<b>3 493,8</b>	<b>3 289,8</b>	<b>3 493,8</b>	<b>3 480,2</b>

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr		2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Räntebärande skulder vid utgången av perioden, Mkr	2 624,8	2 539,5	2 624,8	2 601,6
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	7,4	20,5	7,4	9,8
<b>A-B</b>	<b>Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr</b>	<b>2 617,4</b>	<b>2 519,1</b>	<b>2 617,4</b>	<b>2 591,9</b>

Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	18,4	11,5	71,8	64,9
B	Finansiella kostnader under perioden, Mkr	12,4	11,9	50,3	49,8
<b>(A+B)/B</b>	<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>	<b>2,5</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>

Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,55	0,34	2,13	1,93
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,34	0,17	0,92	0,74
<b>(A-B)/B</b>	<b>Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %</b>	<b>59,3</b>	<b>103,0</b>	<b>131,3</b>	<b>159,0</b>

Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %		2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	111,79	105,20	111,79	111,07
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	105,20	99,92	105,20	104,23
<b>(A-B)/B</b>	<b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %</b>	<b>6,3</b>	<b>5,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,6</b>

Överskottsgrad under perioden, %		2020 jan-mar	2019 jan-mar	Rullande 12 mån	2019 jan-dec
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	41,4	34,7	159,5	152,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	65,2	62,0	256,2	253,0
<b>A/B</b>	<b>Överskottsgrad under perioden, %</b>	<b>63,5</b>	<b>55,9</b>	<b>62,3</b>	<b>60,4</b>

# Kontaktuppgifter och kalender

## Finansiell kalender

Delårsrapport april – juni: 20 augusti 2020  
Delårsrapport juli – september: 5 november 2020  
Bokslutskommuniké 2020: 24 februari 2021

---

## Information

På John Mattsons webbplats finns möjlighet att ladda ned  
och prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter.  
[www.corporate.johnmattson.se](http://www.corporate.johnmattson.se)

---



**Siv Malmgren, vd**

[siv.malmgren@johnmattson.se](mailto:siv.malmgren@johnmattson.se)

Tel: 070-539 35 07



**Maria Sidén, ekonomi- och finanschef**

[maria.siden@johnmattson.se](mailto:maria.siden@johnmattson.se)

Tel: 070-337 66 36

---