



Barn på skridskor i Larsbergsparken på Lidingö.

Bokslutskommuniké 2020

Januari – december 2020

- > Hyresintäkterna uppgick till 294,0 Mkr (253,0), en ökning med 16 procent.
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 94,7 Mkr (64,9), motsvarande 2,81 kr per aktie (1,93).
- > Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 94,1 Mkr (65,9), vilket är i nivå med förvaltningsresultatet.
- > Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 517,7 Mkr (165,6), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till -4,3 Mkr (4,6).
- > Årets resultat efter skatt uppgick till 478,8 Mkr (178,8), motsvarande 14,22 kr per aktie (5,31).
- > Fastighetsvärdet uppgick till 7 958 Mkr (6 365).
- > Investeringarna uppgick till 1 075,0 Mkr (160,1), varav 857,7 Mkr (0,0) avsåg förvärv av fastigheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun och tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.
- > Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning, 0 kronor (0) ska lämnas för räkenskapsåret 2020.

Oktober – december 2020

- > Hyresintäkterna uppgick till 78,1 Mkr (64,8), en ökning med 21 procent.
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 19,7 Mkr (19,8), motsvarande 0,58 kr per aktie (0,59). Beaktat kvartalets kostnader kopplat till affärsutveckling uppgick förvaltningsresultatet till 26,6 Mkr.
- > Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 17,9 Mkr (20,0), vilket är i nivå med förvaltningsresultatet.
- > Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 455,6 Mkr (106,2), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 8,4 Mkr (36,3).
- > Periodens resultat efter skatt uppgick till 386,7 Mkr (126,3), motsvarande 11,48 kr per aktie (3,75).
- > Investeringarna uppgick till 80,3 Mkr (30,2).

Mål och strategier

John Mattson är en bostadsfastighetsägare med 2 800 hyreslägenheter på Lidingö och i Sollentuna samt tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad. 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 upgradera, 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 ansvarsstagande.

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.

Utveckling 2020



**16 % tillväxt
substansvärde**



**46 % tillväxt
förvaltningsresultat**



**8,0 Mdkr
fastighetsvärde
31 december 2020**

Väsentliga händelser fjärde kvartalet 2020

- > Under året har 218 lägenheter basuppgraderats och 150 lägenheter totaluppgraderats. Vid årets utgång pågick uppgraderingar i 27 lägenheter.
- > Under årets fjärde kvartal färdigställdes 25 nya vindslägenheter.
- > Elva lägenheter har färdigställts innan årsskiftet genom konverteringar av outnyttjande lokaler och tvättstugor.

Nyckeltal	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	78,1	64,8	294,0	253,0
Driftöverskott, Mkr	49,6	40,2	196,0	152,8
Förvaltningsresultat, Mkr	19,7	19,8	94,7	64,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,58	0,59	2,81	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-0,4	485,3	45,8	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	-0,4	58,9	26,5	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	11,48	3,75	14,22	5,31
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	7 957,9	6 365,2	7 957,9	6 365,2
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,5	94,9	94,5	94,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	44,7	40,7	44,7	40,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,4	2,5	2,6	2,3
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	129,25	111,07	129,25	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	16,4	6,6	16,4	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	119,01	103,36	119,01	103,36

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

²⁾ Förvaltningsresultat för helåret 2019 har justerats med 9,9 Mkr för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 23–24.

John Mattson når målen om tillväxt i substansvärde och förvaltningsresultat

Under 2020 ökade förvaltningsresultatet per aktie med 46 procent och substansvärdet per aktie med 16 procent. John Mattson har därmed uppnått de finansiella målen om en årlig tillväxt av substansvärde och förvaltningsresultat per aktie med minst tio procent. Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till åtta miljarder kronor.

Resultat, finansiell utveckling och måluppfyllelse 2020

Förvaltningsresultatet för 2020 uppgick till 94,7 miljoner kronor (64,9), i nivå med vår plan. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 2,81 kronor (1,93) vilket motsvarar en årlig tillväxt om 46 procent. Vi har därmed uppnått det årliga målet om minst tio procents tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie. Tillväxten förklaras främst av ett förbättrat driftnetto genom nybyggnation och förvärv.

Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid årsskiftet till 129,25 kronor (111,07). Målet är att öka substansvärdet med i genomsnitt minst tio procent per aktie per år över en konjunkturcykel. De senaste tolv månaderna har substansvärdet ökat med 16 procent.

Vid utgången av 2020 uppgick fastighetsvärdet till åtta miljarder kronor, vilket är en ökning med cirka 1,6 Mdkr jämfört med 2019. Årets investeringar om cirka 1,1 Mdkr, varav fastighetsförvärv i Sollentuna kommun stod för merparten, samt orealiserade värdeökningar om cirka en halv miljard kronor förklarar ökningen. Den orealiserade värdeökningen har dels påverkats av sänkta yielder kopplat till transaktionsmarknadens stora intresse för hyresbostäder, dels av att ett stort antal lägenheter har uppgraderats under året. Målet är att koncernens fastighetsvärde vid utgången av 2023 ska uppgå till minst tio miljarder kronor.

Hållbarhet i fokus

Vi har ökat takten i vårt strategiska hållbarhetsarbete och börjat kartlägga bolagets koldioxidutsläpp utifrån GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol), den mest etablerade standarden för att beräkna och rapportera utsläpp av växthusgaser. Ökad kunskap kring John Mattsons klimatpåverkan är prioriterad för att ge vägledning om framtida investeringar och utvecklingsprojekt och bidra till att stoppa den globala uppvärmningen.

Social hållbarhet har alltid varit en



John Mattson har för avsikt att växa i Stockholmsregionen och är aktiva på transaktionsmarknaden.

mycket viktig fråga för oss och pandemins distanseringskrav har ytterligare visat att social samvaro är viktigt för människors välbefinnande. Vår övertygelse är att såväl trygghet som trivsel ökar om förutsättningar skapas för samvaro mellan de boende. Under 2020 har vi fokuserat på trygghetsskapande åtgärder såsom uppgraderad utemiljö och etablering av en områdeslokal i de nyförvärvade områdena i Sollentuna. Under 2021 planerar vi att vidareutveckla det sociala hållbarhetsarbetet.

Förädling och förtätning

Bas- och totaluppgraderingarna av 1950- och 60-talslägenheterna på Lidingö har genomförts enligt plan under 2020. Det glädjer mig att vi har totaluppgraderat 150 lägenheter under året och därmed överträffat målet om att totaluppgradera minst 130 lägenheter.

I samband med pågående basuppgraderingar i Käppala på Lidingö har även outnyttjade lokaler och tvättstugor konverterats till elva lägenheter och på vindarna till två byggnader har vi tillskapat 25 lägenheter.

Påverkan av covid-19

Liksom andra företag har vi under 2020 ställt om delar av vår verksamhet för att upprätthålla trygghet för våra hyresgäster, medarbetare och entreprenörer. John Mattsons hyresvärde utgörs till cirka 90 procent av bostäder. Endast cirka tio procent utgörs av kommersiella fastigheter, varav större delen är verksamheter inom dagligvaruhandel och universitetsutbildning som

trots pandemin är stabila. Kostnader för hyresrabatter kopplade till covid-19 har därför endast haft en marginell påverkan.

Framtidsutsikter

Under 2020 har John Mattson växt utanför Lidingö och är nu etablerat i tre kommuner i Stockholmsregionen. Vi har för avsikt att fortsätta växa i Stockholmsregionen och är aktiva på transaktionsmarknaden. Vår tillväxtstrategi är att förvärva både nybyggda och äldre fastigheter samt byggrätter i lägen med bra utvecklingsmöjligheter och goda kommunikationer. Trots hård konkurrens på transaktionsmarknaden har vi goda förhoppningar om fler förvärv och fortsatt tillväxt.

Detaljplanearbete tillsammans med Lidingö stad för nya bostäder i förtättningsprojektet Ekporten i Larsberg pågår. Byggstart beräknas ske i slutet av 2022. Basuppgraderingar av ytterligare cirka 200 lägenheter i Käppala beräknas vara klara under hösten 2021 och under 2022 planerar vi att starta arbetet med uppgradering av lägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna.

Utöver pågående och beslutade projekt pågår också arbete för att förverkliga och identifiera utvecklingsprojekt i bolagets befintliga fastighetsportfölj.



Siv Malmgren, vd

John Mattsons fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet omfattar cirka 2 800 hyreslägenheter med en uthyrbar area på 216 tkvm fördelat på cirka 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler. Beståndet är koncentrerat till stockholmsregionen, främst till Lidingö, och har under året utökats med 541 lägenheter i Sollentuna kommun samt tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.

John Mattsons fastighetsbestånd

Byggmästare John Mattson byggde bostadsområdet Larsberg på Lidingö under slutet av 1960-talet. Bolaget äger merparten av marken i Larsberg och har under senare år förtätat med flera bostadshus i området; senast U25 med 74 ungdomslägenheter och Parkhusen med 80 bostäder. Larsberg utgör cirka 60 procent av bolagets totala antal lägenheter. Fastigheterna i det närliggande Baggeby har totaluppgraderats och omfattar totalt 83 lägenheter. Bolaget äger och förvaltar även en fastighet med 146 lägenheter i grannområdet Dalénum.

2018 förvärvades 481 lägenheter i Käppala på Lidingö, ett bestånd som nu genomgår omfattande uppgraderingar.

Sedan maj 2020 äger och förvaltar John Mattson även 541 lägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun.

I juli 2020 tillträdades tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.

Förädling

Byggnaderna i Larsberg, Baggeby och Käppala har under de senaste åren genomgått omfattande uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom framför allt ökade hyresnivåer.

Renoveringen sker genom Larsbergsmodellen i två steg. Det första steget är en basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas. Det efterföljande steget, totaluppgradering, 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. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar.

I samband med uppgraderingar konverteras också outnyttjade utrymmen till bostäder där så är möjligt.

Fastighetsbeståndet per 31 december 2020											Januari–december 2020 ¹⁾				
	Byggnader/ Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area	Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad %	Om- flyttnings- hastighet ²⁾	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drift- över- skott	
	Antal	Antal	Mkr	kr/kvm	tkvm	Bas	Total/ Nybyggt	Mkr	kr/ kvm	%	%	Mkr	Mkr	Mkr	
Bostäder															
Larsberg/Baggeby/ Dalénum, Lidingö	26	1 770	5 514,4	41 804	131,9	812	958	215,5	1 634	98,5	8,0	212,0	61,4	150,6	
Käppala, Lidingö	12	518	1 127,0	36 385	31,0	104	235	48,0	1 550	76,8	16,8	29,9	18,1	11,8	
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	29	541	824,3	22 262	37,0	-	-	42,5	1 149	97,7	5,9	41,4	22,0	19,1	
Summa bostads- fastigheter³⁾	67	2 829	7 465,7	37 345	199,9	916	1 193	306,0	1 531	95,0	9,1	283,1	101,5	181,5	
Kommersiellt och övrigt															
Larsberg	3	-	315,0	39 578	8,0	-	-	22,1	2 771	94,5	-	21,2	4,2	16,9	
Summa förvaltnings- fastigheter	70	2 829	7 780,7	37 431	207,9	916	1 193	328,1	1 578	94,9	-	304,2	105,7	198,5	
Utv.projekt identi- fierade byggrätter obebyggd mark	4	-	177,2	22 089	8,0	-	-	8,4	1 050	78,7	-	6,6	0,9	5,7	
Totalt	74	2 829	7 957,9		215,9	916	1 193	336,5	1 559	94,5	-	310,8	106,6	204,2	

¹⁾ Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid årets utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de hade ägts under hela året. Avvikelser mellan ovan redovisade driftöverskott om 204,2 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 196,0 Mkr förklaras av att driftöverskottet för under året förvärvade och färdigställda projekt har räknats upp med 8,1 Mkr som om de ägts eller varit färdigställda under hela året.

²⁾ Under senaste tolv månaderna.

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

I Larsberg, där hela 1960-talsbeståndet redan genomgått en basuppgradering, sker totaluppgradering av lägenhet när hyresgästen flyttar ut eller på hyresgästens beställning.

Målsättningen är att totaluppgradera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet. Under året har 150 lägenheter (65) totaluppgraderats, och vid årets utgång pågick totaluppgradering av 27 lägenheter.

Genom förvärvet av 481 lägenheter i Käppala år 2018 utökades andelen ännu ej renoverade lägenheter i bolagets bestånd. Basuppgradering av närmare 400 lägenheter i Käppala beräknas slutföras hösten 2021. Under 2020 har 218 lägenheter (0) i området basuppgraderats.

I samband med basuppgraderingen har outnyttjade lokaler och tvättstugor i Käppala konverterats till elva lägenheter och på vindarna till två byggnader har tillskapats 25 lägenheter. Lägenhetsbeståndet i Käppala har därmed utökats med 36 lägenheter. Covid-19 påverkar inte projektets genomförandetakt i större omfattning, utan tidsplanen är intakt jämfört tidigare rapportering.

Andelen ej renoverade lägenheter utökades ytterligare i maj 2020 då bolaget tillträdde de nyförvärvade fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Planering för uppgradering av dessa fastigheter pågår.

Förvärv

John Mattson strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter och att delta i markanvisningsprojekt i Stockholmsregionen. Syftet är att addera fastigheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva.

Under 2020 har John Mattson förvärvat 541 lägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun, samt tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Den 31 december 2020 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 829 (2 251). Av dessa var 720 (396) orenoverade, 916 (848) basuppgraderade, 668 (518) totaluppgraderade och 525 (489) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2020 uppgick till 94,5 procent (94,9) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 96,4 procent (96,5). Per 31 december 2020 var 141 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	720	45,8	52,4
Basuppgraderade lägenheter	916	71,1	92,0
Totaluppgraderade lägenheter	668	46,5	76,3
Nybyggda lägenheter ¹⁾	525	28,4	64,2
Garage och p-platser	-	-	15,3
Lokaler och förråd	-	24,1	36,3
Summa	2 829	215,9	336,5
Vakanser och rabatter			
	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakansvärde, Mkr
Vakanta lägenheter	141	8,4	9,5
Vakanta garage och p-platser	-	-	5,2
Vakanta lokaler och förråd	-	3,2	1,7
Rabatter	-	-	1,9
Summa	141	11,6	18,4
Uthyrda lägenheter			
	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktvärde, Mkr
Summa	2 688	204,3	318,1

¹⁾ Lägenheter byggda 2008 eller senare.

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.

Utvecklingsprojekt

Planprocess pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg på Lidingö som går under projektnamnet Ekporten. Löpande arbete och dialog sker med såväl politiker som tjänstemän på Lidingö stad. Byggstart är planerad i slutet av 2022.

Ytterligare ett antal potentiella förtättningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala.

Det expansiva Slakthusområdet i Stockholms stad omvandlas nu från industriområde till en levande stadsdel i småskalig stadsmiljö. Kulturhistoriska byggnader bevaras och utvecklas och tusentals nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, handel, service och kultur tillkommer. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i

området. På tomträtterna som tillträdades i juli 2020, förbereds detaljplanearbete för att utveckla nya bostäder och arbetsplatser med ett preliminärt antagande av detaljplan under 2024. Bolagets totala utvecklingsportfölj bedöms omfatta cirka 1 000 lägenheter. Det bokförda värdet på utvecklingsprojekt uppgår till 177,2 Mkr (62,2).

Avslutade projekt

Under 2020 avslutades konvertering av lokaler och tvättstugor i Herkules, Käppala, vilket resulterade i 11 lägenheter i markplan och tillskapande av 25 vindslägenheter.

Utvecklingsprojekt och identifierade byggrätter

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Bokfört värde, Mkr	Möjlig byggstart ²⁾	Projektfas
Ekporten, Fyrtornet 5 / Larsberg	Nybyggnation	150	8–9 000	-	2022	Planprocess pågår
Juno 2 & 3 / Käppala	Vindspåbyggnad	50	1 750	-	2022	Utredning pågår
Slakthusområdet ³⁾	Nybyggnation	100	9 000		efter 2024	Ny detaljplan krävs
Summa pågående utvecklingsprojekt		300	18 750–19 750	177,2		
Larsberg	Nybyggnation	500–600	30–35 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Käppala	Nybyggnation	150	10 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Summa identifierade byggrätter		650–750	40 000–45 000	-		
Total utvecklingsportfölj		950–1 050	58 750–64 750	177,2		

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

²⁾ Möjlig byggstart är en bedömning av när projektet kan startas förutsatt att detaljplanearbetet fortgår enligt aktuell plan.

³⁾ I samarbete med LaTerre. Antal lägenheter enligt Stockholms stads definition.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2020 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställts under året har uppräknats till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter. 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 med tillägg för tomträttsavgäld. 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 dec 2020
Hyresvärde	336,5
Vakanser och rabatter	-18,4
Hyresintäkter	318,1
Driftkostnader	-71,2
Underhållskostnader	-13,0
Fastighetsskatt	-5,3
Fastighetsadministration	-18,6
Driftöverskott	210,0
Central administration	-37,0
Finansnetto	-53,8
Förvaltningsresultat	119,1

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Hysesintäkter	2	78,1	64,8	294,0	253,0
Driftkostnader	3	-18,0	-14,9	-63,7	-57,4
Underhåll	3	-4,3	-3,5	-12,3	-19,4
Fastighetskatt	3	-1,4	-1,2	-4,9	-4,5
Fastighetsadministration	3	-4,8	-5,0	-17,1	-18,8
Driftöverskott		49,6	40,2	196,0	152,8
Centrala administrationskostnader	4	-15,1	-7,6	-41,7	-38,0
Finansnetto	5	-14,8	-12,9	-59,6	-49,8
Förvaltningsresultat	1	19,7	19,8	94,7	64,9
Värdetförändring fastigheter	6	455,6	106,2	517,7	165,6
Värdetförändring räntederivat	6	8,4	36,3	-4,3	4,6
Resultat före skatt		483,6	162,2	608,1	235,2
Aktuell skatt	7	-1,8	0,0	-1,8	-0,4
Uppskjuten skatt	7	-95,2	-35,9	-127,5	-56,0
Periodens / Årets resultat		386,7	126,3	478,8	178,8
Periodens / Årets övriga totalresultat					
Periodens / Årets resultat		386,7	126,3	478,8	178,8
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens / Årets totalresultat		386,7	126,3	478,8	178,8
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹⁾		33 670	33 670	33 670	33 670
Periodens / Årets resultat per aktie		11,48	3,75	14,22	5,31

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.

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

Perioden januari till december 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 året till 94,7 Mkr (64,9) motsvarande 2,81 kr per aktie (1,93). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 46 procent. Tillväxten förklaras främst av ett förbättrat driftnetto genom förvärv och nybyggnation. De under året förvärvade fastigheterna i Sollentuna kommun och tomträtterna i Stockholms stad står för 16,7 Mkr och nybyggnation på Lidingö står för 4,7 Mkr av driftnettoförbättringen. Förvaltningsresultatet är i nivå med kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.

Not 2: Intäkter

Koncernens intäkter för året uppgick till 294,0 Mkr (253,0), vilket motsvarar 1 440 kr/kvm (1 509). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under året uppgick till 94,6 procent (95,3) inklusive rabatter om 2,1 Mkr (1,6).

Den totala intäktsökningen om 41,1 Mkr är främst hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka har ökat intäkterna med 35,2 Mkr (23,6) under året. Vidare förklaras ökningen av generella hyreshöjningar, vilket har påverkat årets intäkter med 4,8 Mkr 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 ökning i intervallet 1,8-2,1 procent från 1 juli 2019. Intäkterna har även ökat 4,8 Mkr kopplat till dels genomförda bas- och totaluppgaderingar och dels hyreshöjningar för lokaler och p-platser. Resultateffekten av hyreshöjningarna minskas med en ökad vakans om 3,8 Mkr, som är hänförlig till pågående bostadsuppgaderingar i Käppala.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 251,3 Mkr (214,8), vilket motsvarar 1 381 kr/kvm (1 411). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under året uppgick till 95,8 procent (96,5) inklusive lägenhetsvakanser om 9,8 Mkr (7,1) och lägenhetsrabatter om 1,0 Mkr (0,4). 8,6 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala. Vakansen är kopplad till uppgaderingar.

Intäkter	2020	31 dec 2020	2019	31 dec 2019
	jan-dec Mkr	kr/kvm	jan-dec Mkr	kr/kvm
Larsberg/Baggeby/Dalénum, Lidingö	235,0	1 662	220,5	1 600
Käppala, Lidingö	29,9	966	32,4	1 079
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	26,7	1 111	-	-
Slakthusområdet, Stockholm	2,4	735	-	-
Totalt	294,0	1 440	253,0	1 509

Not 3: Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 98,0 Mkr (100,1) motsvarande 495 kr/kvm (589), vilket är en kostnadsminskning med 94 kr/kvm eller 16 procent och förklaras främst av ett minskat underhåll jämfört med föregående år.

Driftkostnader uppgick till 63,7 Mkr (57,4), varav de under året förvärvade fastigheterna i Sollentuna och Stockholms stad utgjorde 9,0 Mkr (0,0). Av bolagets totala driftkostnader utgör mediakostnader den största kostnadsposten, vilka motsvarar cirka 35 procent.

Underhållskostnaderna uppgick till 12,3 Mkr (19,4). Minskade kostnader är delvis en effekt av covid-19, eftersom underhållsåtgärder tillfälligt har begränsats. Kostnaderna under året är därför förhållandevis låga. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 17,1 Mkr (18,8).

Fastighets-kostnader	2020	31 dec 2020	2019	31 dec 2019
	jan-dec Mkr	kr/kvm	jan-dec Mkr	kr/kvm
Larsberg/Baggeby/Dalénum, Lidingö	67,2	468	79,8	570
Käppala, Lidingö	18,4	585	20,3	675
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	12,3	594	-	-
Slakthusområdet, Stockholm	0,1	75	-	-
Totalt	98,0	495	100,1	589

Fastighets-kostnader/kvm	Larsberg/Baggeby/Dalénum, Lidingö	Käppala, Lidingö	Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	Slakthusområdet, Stockholm	Totalt
	Driftkostnader	299	402	442	15
Underhåll	70	63	33	23	61
Fastighetsskatt	24	26	24	26	25
Fastighets-administration	75	94	95	12	79
Totalt	468	585	594	75	495

Not 4: Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under året uppgick kostnaderna till 41,7 Mkr (38,0). Under första halvåret uppstod kostnader hänförligt till förändringar i ledningsgruppen. I årets sista kvartal har centraladministrationen belastats av kostnader om 6,9 Mkr hänförligt till affärsutveckling, inklusive kostnader kopplat till ej genomförd affär.

Not 5: Finansnetto

Finansnettot uppgick till 59,6 Mkr (49,8). Ökat finansnetto är hänförligt till finansiering av årets förvärv. Tomträttsavgäld ingår i finansnetto och uppgick till 0,9 Mkr (0,0). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 4,1 mkr (1,1). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,47 procent (1,87) inklusive effekter av räntederivat. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,6 ggr (2,3).

Not 6: Värdeförändringar

Under årets sista kvartal har transaktioner, i områden där bolagets fastigheter är belägna samt i jämförbara områden, genomförts med fortsatt sjunkande avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 517,7 Mkr (165,6) varav 385,7 Mkr (71,7) avser förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgår till 2,9 procent (3,1). Värdeförändringarna är även hänförliga till under året förvärvade fastigheter i Sollentuna kommun samt till förbättrat driftöverskott kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Orealiserade värdeförändringar	2020 jan–dec, Mkr	2019 jan–dec, Mkr
Driftnettoförändring	19,9	49,7
Pågående projekt/byggrätter	79,4	44,8
Avkastningskrav	385,7	71,7
Förvärvade fastigheter	32,6	-
Totalt	517,7	165,6

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgår till -4,3 Mkr (4,6) till följd av främst lägre långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har ökat under året.

Not 7: Skatt

Aktuell skatt uppgick under året till -1,8 Mkr (-0,4). Uppskjuten skatt uppgick till -127,5 Mkr (-56,0) och har påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -105,8 Mkr (-35,1). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 45,4 Mkr (32,8), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 468,0 Mkr (454,4), 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 6 076,6 Mkr (4 679,8). 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	94,7	
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-41,0	41,0
Ny- och ombyggnationer	-79,0	79,0
Övriga skattemässiga justeringar	20,0	-1,2
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-5,3	118,7
Värdeförändringar fastigheter	-	517,7
Värdeförändringar derivat	-	-4,3
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-5,3	632,1
Underskottsavdrag, ingående balans	-454,4	454,4
Underskottsavdrag, utgående balans	468,0	-468,0
Skattepliktigt resultat	8,3	618,5
Årets skatt	-1,8	-127,5

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-6 076,6	-1 251,8	-364,6
Derivat	73,2	15,1	13,9
Underskottsavdrag	468,0	96,4	79,6
Obeskattade reserver	-7,2	-1,5	-0,4
Summa	-5 542,6	-1 141,8	-271,6
Fastigheter, tillgångsförvärv	1 343,3	276,7	-
Totalt	-4 199,3	-865,1	-271,6
Enligt balansräkning	-	-865,1	-

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 865,1 Mkr (735,9). Den verkliga skatteskulden beräknades dock uppgå till 271,6 Mkr (190,5).

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

Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,5 procent. För underskottsavdrag och derivat har den bedömda verkliga skatteskulden beräknats på en diskonteringsränta om 3 procent där underskottsavdragen bedöms komma att realiseras under en tioårsperiod och derivaten realiserar under en åttaårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt uppgår till 17 procent för underskottsavdrag och 19 procent för derivat.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	7 957,9	6 365,2
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	46,6	-
Övriga anläggningstillgångar		11,4	7,0
Summa anläggningstillgångar		8 015,8	6 372,2
Kortfristiga fordringar		37,4	16,9
Likvida medel		6,0	9,8
Summa omsättningstillgångar		43,4	26,7
Summa tillgångar		8 059,2	6 398,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10	3 413,7	2 934,8
Avsättningar		0,5	0,5
Leasingskuld tomträtt	9	46,6	-
Långfristiga räntebärande skulder	10	2 896,1	2 046,2
Uppskjutna skatteskulder	7	865,1	735,9
Räntederivat	10	73,2	68,9
Summa långfristiga skulder		3 881,5	2 851,5
Kortfristiga räntebärande skulder	10	664,7	555,4
Övriga kortfristiga skulder		99,4	57,1
Summa kortfristiga skulder		764,1	612,5
Summa skulder		4 645,6	3 464,0
Summa eget kapital och skulder		8 059,2	6 398,9

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental ¹⁾	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2019-01-01	33 670	11,2	362,8	2 382,0	2 756,0
Årets totalresultat	-	-	-	178,8	178,8
Eget kapital, per 2019-12-31	33 670	11,2	362,8	2 560,8	2 934,8
Årets totalresultat	-	-	-	478,8	478,8
Eget kapital, per 2020-12-31	33 670	11,2	362,8	3 039,7	3 413,7

¹⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2020 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Balansräkning per 31 december 2020

Not 8: Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är i huvudsak koncentrerat till två geografiska områden, dels på Lidingö i områdena Larsberg, Baggeby, Dalénum samt Käppala, dels i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Sedan juli 2020 innehas även tomträtter i Slakthusområdet i Stockholm. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av bostadsfastigheter.

Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet till 7 957,9 Mkr (6 365,2) med en uthyrbar area om 216 tkvm (171), fördelat på cirka 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler och ett hyresvärde på årsbasis om 336,5 Mkr (275,1). Beståndet omfattar 2 829 lägenheter (2 251).

Investeringar

Under året uppgick de totala investeringarna till 1 075,0 Mkr (160,1), varav 857,7 Mkr (0,0) avsåg förvärv av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun samt tomträtterna i Slakthusområdet i Stockholms kommun. Investeringar i nybyggnation uppgick till 33,4 Mkr (95,7) och avser framförallt vindspåbyggnader och konvertering av lokaler till lägenheter i området Käppala, Lidingö. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 127,1 Mkr (43,1). Under året har 368 lägenheter (65) uppgraderats och vid årets utgång pågick uppgraderingar av 27 lägenheter. Övriga investeringar avser framförallt åtgärder i Käppala inom värme- och ventilationssystem samt balkonger och tvättstugor.

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2020-01-01	6 365,2
+ Förvärv	857,7
+ Investeringar i nybyggnation	33,4
+ Investeringar i basuppgraderingar	72,3
+ Investeringar totaluppgraderingar	54,7
+ Övriga investeringar	56,9
- Försäljningar	-
+/- Realiserade värdeförändringar	517,7
Utgående fastighetsvärde, 2020-12-31	7 957,9

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 31 december 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 januari 2021 till december 2030. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2031 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.

Not 9: Nyttjanderättstillgång och leasingkulld

Under året tillträdde fastigheterna i Sollentuna kommun och tomträtterna i Stockholms stad. En del av de nyförvärvade fastigheterna innehas med tomträtt. I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal redovisas denna typ av avtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingkulld. Den 31 december 2020 uppgick det beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 46,6 Mkr (0,0).

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 559	1 605
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5	94,9
Fastighetskostnader, kr/kvm	495	589
Driftöverskott, kr/kvm	945	920
Fastighetsvärde, kr/kvm	36 861	37 124
Antal byggnader	74	42
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	215,9	171,5
Genomsnittlig värderingsyield, %	2,9	3,1

Finansiering

Not 10: Finansiering

John Mattson eftersträvar en låg finansiell risk med en belåningsgrad som långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad som långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december 2020 till 3 413,7 Mkr (2 934,8) vilket motsvarar 101,39 kronor per aktie (87,16). Under året har eget kapital ökat med årets resultat om 478,8 Mkr (178,8).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid årets utgång kreditavtal om 4 164,7 Mkr (3 970,3). Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av året uppgick till 3 560,8 Mkr (2 601,6) varav 2 896,1 Mkr (2 046,2) var

långfristig skuld och 664,7 Mkr (555,4) var kortfristig. Ökad lånevolym är framförallt hänförligt till förvärvet av fastigheter i Sollentuna kommun, som tillträdades i maj 2020.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 3 554,8 Mkr (2 591,9), vilket motsvarar en belåningsgrad om 44,7 procent (40,7).

Nyupplåning har under året skett med 968,8 Mkr (131,4), där största delen av nyupplåningen är hänförligt till årets förvärv av lägenheter i Sollentuna kommun och tomträtter i Slakthusområdet, Stockholm stad, samt i övrigt genomförda och pågående nybyggnadsprojekt och uppgraderingar. Amortering har under året skett med 9,7 Mkr (9,2).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid årets utgång till 109,8 Mkr (138,4). Därutöver finns ett kreditlöfte om 500 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,3 år (2,4).

Ränte- och kreditbindning 31 december 2020

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	1 561	1,74	44	675	665	19	0	-
1-2 år	561	1,54	16	1 765	1 171	33	154	-
2-3 år	471	0,51	13	775	775	22	471	-
3-4 år	0	0,00	0	475	475	13	0	-
4-5 år	468	1,86	13	475	475	13	468	-
→ 5 år	500	1,13	14	0	0	0	500	-
Summa	3 560,8	1,47	100	4 164,7	3 560,8	100	1 593	1,23

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 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, 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 1 593,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 53,1 procent (59,4) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta. Ränteswapparna förfaller mellan år 2021 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid årets utgång uppgick till -73,2 Mkr (-68,9). Reserven om 73,2 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 årets utgång till 2,2 år (3,2).

Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,47 procent (1,87).

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	483,7	162,2	608,1	235,2
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	-455,6	-106,2	-517,7	-165,6
Värdeförändring på räntederivat	-8,4	-36,3	4,3	-4,6
Avskrivningar och utrangeringar	0,5	0,3	1,7	1,2
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	0,1
Betald skatt	-2,3	0,0	-2,3	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17,9	20,0	94,1	65,9
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	3,5	-1,7	-2,9	11,6
Förändring av rörelseskulder	8,1	-11,9	24,7	-31,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29,5	6,5	115,9	46,2
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	-1,9	-0,5	-6,0	-1,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto 1)	-0,4	-	-855,4	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-79,9	-30,2	-217,4	-160,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82,2	-30,8	-1 078,8	-161,5
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	54,0	25,1	968,8	131,4
Amorteringar	-2,8	-2,3	-9,7	-9,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	51,3	22,8	959,2	122,3
<i>Periodens / Årets kassaflöde</i>				
Likvida medel vid periodens början	7,6	11,3	9,8	2,8
Likvida medel vid periodens slut	6,0	9,8	6,0	9,8

1) Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag:

Förvaltningsfastigheter	0,4	-	857,7	-
Rörelsefordringar	-	-	17,2	-
Likvida medel	-	-	5,2	-
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-	-	-1,8	-
Rörelseskulder	-	-	-17,6	-
Övertagna nettotillgångar	0,4	-	860,7	-
Utbetald köpeskilling	0,4	-	860,7	-
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-	-	-5,2	-
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	0,4	-	855,4	-

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 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Intäkter	6,1	2,6	13,5	8,4
Centrala administrationskostnader	-14,4	-8,2	-39,0	-35,6
Rörelseresultat	-8,2	-5,6	-25,5	-27,2
Räntenetto	-1,1	-0,9	-6,0	-2,9
Resultat efter finansiella poster	-9,4	-6,5	-31,5	-30,1
Bokslutsdispositioner	12,1	21,0	12,1	21,0
Resultat före skatt	2,8	14,5	-19,4	-9,1
Skatt	5,6	-3,4	5,8	0,1
Årets resultat	8,3	11,1	-13,6	-9,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 804,2	1 668,7
Uppskjuten skattefordran	5,9	0,1
Fordringar på koncernföretag	174,0	123,6
Övriga kortfristiga fordringar	3,6	5,4
Likvida medel	5,9	9,5
Summa tillgångar	1 993,5	1 807,2
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 231,7	1 245,3
Skulder till koncernföretag	754,9	553,1
Övriga kortfristiga skulder	6,9	8,8
Summa eget kapital och skulder	1 993,5	1 807,2

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

Då John Mattsons totala hyresvärde till cirka 90 procent är hänförligt till bostadsfastigheter är bolagets kassaflöde stabilt och endast marginellt påverkat av covid-19-pandemin. Hur fastighetsbranschen kommer påverkas på sikt är ännu för tidigt att förutspå.

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 90 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden med hög efterfrågan på Lidingö och i Sollentuna.

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	+ / - 21,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+ / - 3,4
Fastighetskostnader	5 procent	+ / - 5,4
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-13,9 / +15,4

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 volatil.

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	-1 592	-796	0	796	1 592
Belåningsgrad, %	55,8	49,6	44,7	40,6	37,2

Finansiell risk

John Mattson efterfrågar låg finansiell risk. Risken begränsas av att netto belåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Tillgång till finansiering är en av bolagets största risker att hantera. Den begränsas, förutom av en låg belåningsgrad, av en hög disponibel likviditet. Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 109,8 Mkr (138,4). Därutöver finns ett kreditlöfte om 500 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,3 år (2,4) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 1 593,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 53,1 procent (59,4) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta.

Påverkan av covid-19

Covid-19-pandemin har påverkat såväl individer som samhället i stort, i en omfattning som få har kunnat förutse. Det är ett omvälvande globalt skeende och hur fastighetsbranschen kommer påverkas på sikt kan ännu inte överblickas. John Mattson har likt många andra företag ställt 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 tio procent av kommersiella fastigheter, varav merparten är hänförligt till verksamheter som trots covid-19 är stabila, såsom dagligvaruhandel och universitetsutbildning. Bolagets mindre kommersiella hyresgäster har inte påverkats i hög grad. Kostnader för hyresrabatter kopplade till covid-19 har under 2020 endast haft en marginell påverkan.

Trots en marknadsoro, som även påverkar bostäder, är bolagets bedömning att efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen kommer att vara fortsatt hög.

Nyckeltal

Nyckeltal	2020 okt–dec	2019 okt–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	63,5	62,0	66,7	60,4
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,5	94,9	94,5	94,9
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	336,5	275,1	336,5	275,1
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 485	1 485	1 485	1 485
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	215,9	171,5	215,9	171,5
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	79,9	30,2	217,4	160,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	7 957,9	6 365,2	7 957,9	6 365,2
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	36 861	37 124	36 861	37 124
Totalt antal lägenheter, st	2 829	2 251	2 829	2 251
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	148	13	368	65
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 584	1 366	1 584	1 366
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	720	396	720	396
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	78,1	64,8	294,0	253,0
Driftsöverskott, Mkr	49,6	40,2	196,0	152,8
Förvaltningsresultat, Mkr	19,7	19,8	94,7	64,9
Periodens resultat efter skatt	386,7	126,3	478,8	178,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	44,7	40,7	44,7	40,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,5	1,9	1,5	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,4	2,5	2,6	2,3
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,2	3,2	2,2	3,2
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,3	2,4	2,3	2,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 352,0	3 739,6	4 352,0	3 739,6
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 007,2	3 480,2	4 007,2	3 480,2
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,58	0,59	2,81	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-0,4	485,3	45,8	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	-0,4	58,9	26,5	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	11,48	3,75	14,22	5,31
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	129,25	111,07	129,25	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	16,4	6,6	16,4	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	119,01	103,36	119,01	103,36
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	101,39	87,16	101,39	87,16

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

²⁾ Förvaltningsresultat för helåret 2019 har justerats med 9,9 Mkr för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 23–24.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. Leasingavtal där John Mattson är leasetagare, omfattar inte längre enbart leasingavtal av lågt värde utan även leasingavtal för fastigheter som innehas med tomträtt. Dessa redovisas enligt ”IFRS 16 – Leasingavtal” som eviga hyresavtal som värderas till beräknat framtida nyttjanderättsvärde. Värdet förändras när omförhandling av tomträttsavgälden sker och nyttjanderättstillgången skrivs inte av. Kostnaderna för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

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 24 februari 2021

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Verkställande direktör

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Vd Siv Malmgren har efter balansdagens utgång informerat styrelsen om att hon önskar lämna sitt uppdrag för att gå i pension. Siv Malmgren kommer fortsätta som vd till dess att ny vd tillträder. Rekryteringsprocessen påbörjas omgående.

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 31 december 2020 uppgick till 4,6 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 december 2020 var 135,80 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet noterades den 30 december och uppgick till 135,80 kronor. Högsta stängningskurs noterades den 14 oktober och uppgick till 158,60 kronor.

Under kvartalet har 964 717 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 138,1 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 11,5 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 88,41 procent. John Mattson har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid årets utgång till 129,25 kronor per aktie (111,07). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 16,4 procent jämfört 31 december 2019. Aktuellt substansvärde uppgick vid årets utgång till 4 007,2 Mkr (3 480,2) eller 119,01 kronor per aktie (103,36) 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.

Ägarförteckning per 31 december 2020

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

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	12 277 055	36,46%
Tagehus Holding AB	4 336 698	12,88%
Länsförsäkringar Fonder	2 798 145	8,31%
Första AP-fonden	2 777 777	8,25%
Carnegie Fonder	2 240 609	6,65%
Prior & Nilsson Fonder	1 707 704	5,07%
Fidelity Investments (FMR)	1 696 200	5,04%
Övriga ägare	5 835 844	17,33%
Summa	33 670 032	100%
Varav utländskt ägande	2 732 639	8,12%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	31 december 2020		31 december 2019	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	3 413,7	101,39	2 934,8	87,16
Återläggning				
Derivat enligt balansräkningen	73,2	2,17	68,9	2,05
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	865,1	25,69	735,9	21,86
Långsiktigt substansvärde	4 352,0	129,25	3 739,6	111,07
Avdrag				
Derivat enligt balansräkningen	-73,2	-2,17	-68,9	-2,05
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-271,6	-8,07	-190,5	-5,66
Aktuellt substansvärde	4 007,2	119,01	3 480,2	103,36

Aktierelaterade nyckeltal

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	2,81	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	45,8	159,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	26,5	63,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	14,22	5,31
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	129,25	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	16,4	6,6
Aktuellt substansvärde, kr/aktie ¹⁾	119,01	103,36
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	101,39	87,16
Börsvärde (kr/aktie) /Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	1,05	1,27

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

2) Förvaltningsresultatet för helåret 2019 har justerats med 9,9 Mkr för kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktie- kapital (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 Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde, Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasing-skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
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, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - Leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential avseende bostäder, per kvadratmeter.

Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde, Mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabeller

Aktuellt substansvärde, kr/aktie		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	4 007,2	3 480,2	4 007,2	3 480,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	119,01	103,36	119,01	103,36

Belåningsgrad vid periodens utgång, %		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	3 560,8	2 601,6	3 560,8	2 601,6
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6,0	9,8	6,0	9,8
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	7 957,9	6 365,2	7 957,9	6 365,2
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	44,7	40,7	44,7	40,7

Eget kapital, kr/aktie		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	3 413,7	2 934,8	3 413,7	2 934,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Eget kapital, kr/aktie	101,39	87,16	101,39	87,16

Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	318,1	261,2	318,1	261,2
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	18,4	13,9	18,4	13,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	94,5	94,9	94,5	94,9

Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	7 957,9	6 365,2	7 957,9	6 365,2
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
C	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	215,9	171,5	215,9	171,5
(A-B)/C	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	36 861	37 124	36 861	37 124

Förvaltningsresultat, kr/aktie		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	19,7	19,8	94,7	64,9
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,58	0,59	2,81	1,93

Förvaltningsresultat, Mkr		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Periodens resultat	386,7	126,3	478,8	178,8
B	Aktuell och uppskjuten skatt	97,0	36,0	129,2	56,4
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	464,0	142,5	513,4	170,3
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	19,7	19,8	94,7	64,9

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	78,1	64,8	294,0	253,0
B	Periodens bruttohyra, Mkr	81,9	68,7	310,9	265,5
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	94,4	94,6	95,3

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	66,7	54,9	251,3	214,8
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	69,2	57,6	262,3	222,7
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	96,3	95,3	95,8	96,5

Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	52,5	48,7	52,5	48,7
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende IFRS 16 - leasavtal, vid periodens utgång, Mkr	3 560,8	2 601,6	3 560,8	2 601,6
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,5	1,9	1,5	1,9

Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	318,1	261,2	318,1	261,2
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	18,4	13,9	18,4	13,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	336,5	275,1	336,5	275,1

Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	274,7	224,0	274,7	224,0
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	10,2	8,1	10,2	8,1
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	191,8	156,3	191,8	156,3
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 485	1 485	1 485	1 485

Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	19,7	19,8	94,7	64,9
B	Engångskostnader avseende börsnotering, Mkr	0,0	0,0	0,0	9,9
C	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
(A+B)/C	Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie	0,58	0,59	2,81	2,22

Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,58	0,59	2,81	2,22
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,59	0,37	2,22	1,36
(A-B)/B	Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-0,4	58,9	26,5	63,6

Långsiktigt substansvärde, kr/aktie		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	4 352,0	3 739,6	4 352,0	3 739,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	129,25	111,07	129,25	111,07

Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	3 413,7	2 934,8	3 413,7	2 934,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	73,2	68,9	73,2	68,9
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	865,1	735,9	865,1	735,9
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 352,0	3 739,6	4 352,0	3 739,6
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-73,2	-68,9	-73,2	-68,9
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-271,6	-190,5	-271,6	-190,5
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	4 007,2	3 480,2	4 007,2	3 480,2

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulder avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	3 560,8	2 601,6	3 560,8	2 601,6
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	6,0	9,8	6,0	9,8
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	3 554,8	2 591,9	3 554,8	2 591,9

Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	19,7	19,8	94,7	64,9
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgifter som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	14,4	12,9	58,7	49,8
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,4	2,5	2,6	2,3

Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,58	0,59	2,81	1,93
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,59	0,10	1,93	0,74
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-0,4	485,3	45,8	159,0

Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	129,25	111,07	129,25	111,07
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månaders-period, kr/aktie	111,07	104,23	111,07	104,23
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	16,4	6,6	16,4	6,6

Överskottsgrad under perioden, %		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	49,6	40,2	196,0	152,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	78,1	64,8	294,0	253,0
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	63,5	62,0	66,7	60,4

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Årsredovisning 2020: vecka 12, 2021

Årsstämma 2021: 22 april 2021

Delårsrapport januari-mars 2021: 6 maj 2021

Delårsrapport april - juni 2021: 19 augusti 2021

Delårsrapport juli-september 2021: 11 november 2021

Information

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



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