



DELÅRSRAPPORT

Q1

jan-mar 2021

- Efter periodens utgång har John Mattson förvärvat en sjönära fastighet i Nacka. Tillträde skedde i april 2021.

Väsentliga händelser

- John Mattson erhöll en markanvisning från Stockholms stad på tomträtt i Slakthusområdet.
 - Avtal tecknades om att utveckla och långsiktigt kvarstå som ägare till tomträtt i Slakthusområdet.
 - Bolagets vd meddelade sin pensionsavgång. Arbetet med att utse en efterträdare pågår.
-

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q1 – 2021

Januari – mars 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 80,4 Mkr (65,2), en ökning med 23 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 15,8 Mkr (18,4), motsvarande 0,47 kr per aktie (0,55). Justerat för kostnadsförd avsättning hänförligt till vd:s framtida pension, ökade tillväxten i förvaltningsresultatet med 19 procent.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 23,5 Mkr (18,7).
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 197,4 Mkr (6,0), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 16,8 Mkr (-12,3).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 181,0 Mkr (7,7), motsvarande 5,38 kr per aktie (0,23).
- Fastighetsvärdet uppgick till 8 189 Mkr (6 424).
- Investeringarna uppgick till 34,2 Mkr (53,0).

Utveckling Q1 2021 jämfört Q1 2020



21 % tillväxt substansvärde



-14 % tillväxt förvaltningsresultat



8,2 Mdkr fastighetsvärde
31 mars 2021

Nyckeltal	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån apr 20-mar 21	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,9	94,8	94,9	94,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	8 188,5	6 424,2	8 188,5	7 957,9
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, stycken	62	29	401	368
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	80,4	65,2	309,2	294,0
Driftöverskott, Mkr	46,2	41,4	200,9	196,0
Förvaltningsresultat, Mkr	15,8	18,4	92,1	94,7
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43,8	40,7	43,8	44,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,5	2,5	2,6
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,47	0,55	2,74	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-13,9	59,3	28,3	45,8
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	5,38	0,23	19,37	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	135,59	111,79	135,59	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	21,3	6,3	21,3	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	125,38	103,77	125,38	119,01

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 22.

John Mattson etablerat i fyra kommuner

På ett år har John Mattson via förvärv etablerat sig i ytterligare tre kommuner i Stockholmsregionen. Genom ytterligare en markanvisning stärker John Mattson sin närvaro i Slakthusområdet och i april förvärvade bolaget en fastighet med byggrätt i attraktivt läge i Nacka kommun.

Ökad närvaro i Slakthusområdet och förvärv i Nacka

I början av 2021 erhöll John Mattson en markanvisning från Stockholms stad på en tomt i Slakthusområdet, i samma kvarter som de tre tomtäternas som förvärvades under 2020. För en av dessa tre tomtäternas har John Mattson under kvartalet tecknat avtal med samarbetspartner om att kvarstå som ägare och själva utveckla den kulturklassade byggnaden i kvarteret. I och med detta stärker vi vår närvaro i området och tar ett större grepp om utvecklingen av hela kvarteret.

I april, efter periodens utgång, förvärvade och tillträdde John Mattson även en fastighet i Nacka. Förvärvet är bolagets första i Nacka kommun, där vi vill fortsätta att växa. Fastigheten ligger invid kajkanten i Finnboda och innefattar en byggnad från 1920-talet, idag uthyrd som kontor, samt en byggrätt för bostäder. Det är glädjande att vi nu har etablerat oss i en fjärde kommun i Stockholmsregionen och vi ser fram emot att utveckla den här fina och historiska platsen i samarbete med Nacka kommun.

Förädling och förtätning

Bas- och totaluppgraderingarna av 1950- och 60-talslägenheterna på Lidingö fortgår enligt plan. Under första kvartalet totaluppgraderade vi 36 lägenheter och basuppgraderade 26 lägenheter.

I Rotebro i Sollentuna pågår förarbete inför kommande lägenhetsuppgraderingar med planerad start 2022.

Resultat och finansiell utveckling

Förvaltningsresultatet för årets första kvartal uppgick till 15,8 miljoner kronor (18,4) och förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,47 kronor (0,55).

Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick den 31 mars till 135,59 kronor (111,79). De senaste tolv månaderna har substansvärdet ökat med drygt 21 procent, en utveckling överstigande John Mattsons genomsnittliga årliga mål om minst 10 procent substansvärdestillväxt per aktie.



Det är glädjande att vi nu har etablerat oss i en fjärde kommun i Stockholmsregionen.

Fastighetsvärdet uppgick den 31 mars 2021 till 8,2 miljarder kronor (6,4), en ökning med 0,2 miljarder kronor under årets första kvartal. Ökningen är främst hänförlig till förändrade avkastningskrav på en fortsatt stabil hyresrättsmarknad, samt till genomförda projekt. Målet är att koncernens fastighetsvärde vid utgången av 2023 ska uppgå till minst 10 miljarder kronor.

Flera steg inom hållbarhetsarbetet

Bolagets egna direkta koldioxidutsläpp samt inköpt energi är nu beräknade utifrån GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol). Uppvärmning av husen står för störst klimatpåverkan, övrig påverkan är försumbar i jämförelse. I det fastighetsbestånd som varit i John Mattsons ägo i decennier är energianvändningen jämförelsevis låg medan det i nyförvärvade äldre bestånd finns förbättringspotential i samband med uppgradering av byggnader och installationer.

Beräkningar för övriga utsläpp i John Mattsons värdekedja kommer att genomföras under andra kvartalet 2021. När arbetet är slutfört finns underlag för att sätta relevanta klimatmål i linje med Parisavtalet.

Vårt koncept Mellan husen är en del av arbetet för social hållbarhet. Genom att årligen arrangera aktiviteter för hyresgäster och övrig lokalbefolkning vill vi underlätta för människor att komma i kontakt med varandra genom att skapa trygga mötesplatser och sociala sammanhang. Arbetet pågår med att utveckla konceptet genom nya och även digitala aktiviteter för ökad grannkontakt och gemenskap bland våra hyresgäster och därmed ännu trivsammare boendemiljöer.

Framtidsutsikter

John Mattson är nu etablerat i fyra Stockholmskommuner och vi ser fram emot att utveckla samarbeten och fortsätta växa både i dessa kommuner och i regionen i övrigt. Ambitionen är ytterligare förvärv av både nybyggda och äldre fastigheter samt av byggrätter i lägen med bra utvecklingsmöjligheter och goda kommunikationer.

Detaljplanearbete för nya bostäder i förtätningsprojektet Ekporten i Larsberg på Lidingö pågår. Utöver pågående och beslutade projekt pågår arbete för att förverkliga utvecklingsprojekt i bolagets befintliga fastighetsportfölj.

Siv Malmgren, vd

Affärsidé, mål och strategier

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen. Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer.

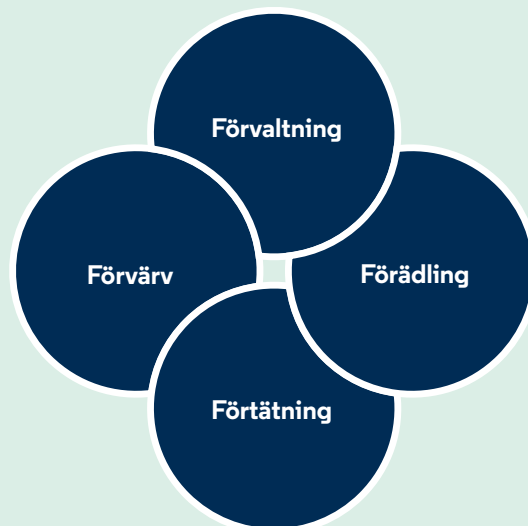
Strategier

John Mattsons strategi baseras på fyra hörnstenar där hållbarhetsarbetet integreras i varje del.

Förvaltning – Vi förvaltar genom närhet och helhet. Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, både beståndet och att utveckla livet mellan husen. Vi 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. Vi har en väletablerad modell för uppgraderingar i två steg. All uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta redan på hårdgjord mark. På så sätt breddas lägenhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och månfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer.



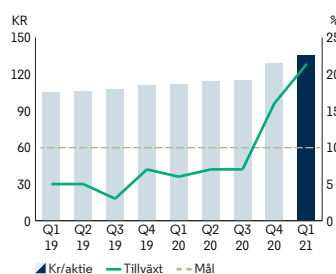
Finansiella mål

Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.

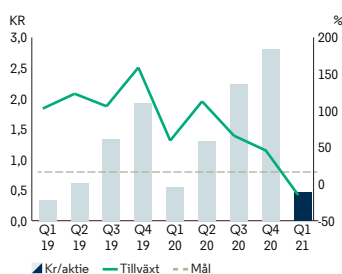
Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.

Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till 10 Mdkr.

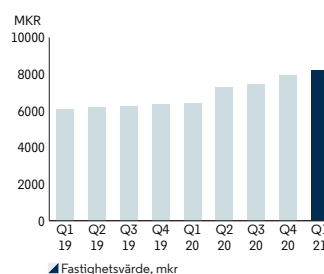
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



FASTIGHETSVÄRDE



Finansiella riskbegränsningar – John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Det innebär att:

- belåningsgraden netto långsiktigt inte ska överstiga 50 procent, och
- räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr.

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Under de närmaste åren kommer John Mattson prioritera värdeskapande investeringar vilket innebär att utdelningar kan komma att understiga 50 procent eller helt utebli.

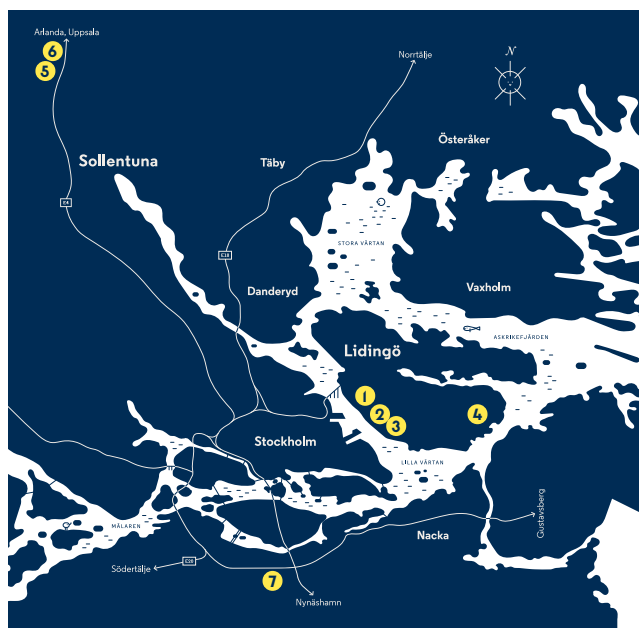
Fastighetsbestånd

I korthet

John Mattson är ett bostadsbolag med verksamhet i tre kommuner i Stockholmregionen - på Lidingö, i Sollentuna och i Stockholm. I april, efter periodens utgång, är John Mattson även etablerad i en fjärde kommun, Nacka. John Mattson är sedan 2019 börsnoterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Fastighetsbeståndet omfattar cirka 2 800 hyreslägenheter med en uthyrbar area på 216 000 kvadratmeter fördelat på cirka 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler.

- | | |
|------------|-------------------|
| 1 Baggeby | 5 Rotebro |
| 2 Larsberg | 6 Rotsunda |
| 3 Dalénium | 7 Slakthusområdet |
| 4 Käppala | |



2 800 st
lägenheter

90%
bostäder av total uthyrbar area

216 tkvm
uthyrbar area

Fastighetsbeståndet

per 31 mars 2021

Januari–mars 2021 ¹⁾

	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Antal renoverade lägenheter			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Omflyttningshastighet bostäder ²⁾	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftöverskott
			Mkr	kr/kvm	Orenoverat	Total/Bas	Nybyggt	Mkr	kr/kvm					
Bostadsfastigheter														
Larsberg/Baggeby/Dalénium, Lidingö	1 770	131,9	5 658,4	42 896	–	805	965	215,9	1 637	98,6	9,9	55,1	18,3	36,7
Käppala, Lidingö	518	31,0	1 187,0	38 322	153	101	264	49,5	1 598	80,4	23,6	8,0	6,5	1,5
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	541	37,1	839,8	22 657	541	–	–	42,7	1 153	96,4	5,7	10,3	7,2	3,1
Summa bostadsfastigheter ³⁾	2 829	199,9	7 685,2	38 436	694	906	1 229	308,1	1 541	95,4	11,5	73,4	32,1	41,3
Kommersiella fastigheter														
Kommersiella fastigheter	–	8,0	317,0	39 829	–	–	–	23,3	2 924	94,8	–	5,4	1,2	4,1
Summa kommersiella fastigheter	–	8,0	317,0	39 829	–	–	–	23,3	2 924	94,8	–	5,4	1,2	4,1
Utvecklingsfastigheter														
Utv.projekt och identifierade byggrätter	–	8,0	186,3	23 224	–	–	–	8,4	1 050	77,6	–	1,6	0,8	0,8
Summa utvecklingsfastigheter	–	8,0	186,3	23 224	–	–	–	8,4	1 050	77,6	–	1,6	0,8	0,8
Summa fastigheter	2 829	215,9	8 188,5	37 922	694	906	1 229	339,8	1 574	94,9	–	80,4	34,1	46,2

¹⁾ 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.

²⁾ Under senaste tolv månaderna. Inkluderar omflyttning i samband med uppgradering.

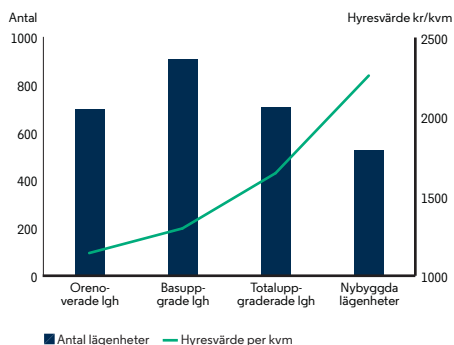
³⁾ Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Den 31 mars 2021 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 829 (2 252). Av dessa var 694 (376) orenoverade, 906 (859) basuppgraderade, 704 (527) totaluppgraderade och 525 (490) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 mars 2021 uppgick till 94,9 procent (94,8) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 96,8 procent (96,4). Per 31 mars 2021 var 123 lägenheter vakanta, samtliga var hänförliga till Käppala där uppgraderingsprojekt pågår. Dessa vakanta lägenheter möjliggör en direkt uppgradering från orenoverade till totaluppgraderade.

ANTAL LÄGENHETER OCH HYRESVÄRDE PER KVM



Objekt	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Orenoverade lägenheter	694	44,2	50,5
Basuppgraderade lägenheter	906	70,6	91,7
Totaluppgraderade lägenheter	704	48,5	79,9
Nybyggda lägenheter ¹⁾	525	28,4	64,2
Garage och p-platser	-	-	15,4
Lokaler och förråd	-	24,1	38,0
Summa	2 829	215,9	339,8

Vakanser och rabatter	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakansvärde, Mkr
Vakanta lägenheter	123	7,9	8,7
Vakanta garage och p-platser	-	-	5,7
Vakanta lokaler och förråd	-	2,4	1,2
Rabatter	-	-	1,8
Summa	123	10,3	17,4

	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Kontraktswärde, Mkr
Summa	2 706	205,6	322,4

¹⁾ Lägenheter byggda 2008 eller senare.



Förvaltning

John Mattson arbetar proaktivt med fastighetsförvaltning och gör kontinuerligt effektiviseringar och värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet i syfte att uppnå en mer hållbar fastighetsdrift samt ökat driftnetto.

Kostnader för drift är till största delen mediakostnader och påverkas till stor del av yttre faktorer såsom klimat och prissätt-

ning. Fokus ligger därför på att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna. Underhåll sker utifrån en långsiktig underhållsplan för att strategiskt kunna planera underhållsåtgärder och större investeringar.

Under perioden uppgick driftöverskottet till 46,2 Mkr (41,4), vilket innebär en förbättring om 12 procent.



Förädling

Förädling sker framförallt genom uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom främst 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 yttskikt renoveras. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. Målsättningen är att totaluppgradera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet.

Färdigställda uppgraderingar

Under perioden har 26 lägenheter (20) basuppgraderats, samtliga i Käppala och 36 lägenheter (9) totaluppgraderingar har färdigställts i Larsberg och Käppala.

Pågående uppgraderingar

Vid periodens utgång pågick uppgradering av 49 lägenheter (107).

Genom förvärvet av cirka 500 lägenheter i Käppala år 2018 utökades andelen ännu ej renoverade lägenheter i bolagets bestånd. Basuppgradering av totalt närmare 400 lägenheter i Käppala beräknas vara slutförda hösten 2021. Covid-19 påverkar inte projektets genomförandetakt i större omfattning, utan tidsplanen är intakt jämfört tidigare rapportering.

Kommande uppgraderingar

Andelen ej renoverade lägenheter utökades ytterligare i maj 2020 då bolaget tillträdde fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun, omfattande 541 lägenheter. Planering för uppgradering av dessa fastigheter, med start under 2022, pågår.



Förtätning

John Mattson arbetar aktivt med att identifiera obebyggd mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av om- och tillbyggnader på befintliga fastigheter.

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 och identifierade byggrätter

Planprocess pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrornet 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 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 186,3 Mkr (62,2).

Utvecklingsprojekt och identifierade byggrätter

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Bokfört värde, Mkr	Möjlig byggstart ²⁾	Projektfas
Ekporten, Fyrornet 5 / Larsberg	Nybyggnation	150	8 500	-	2022	Planprocess pågår
Juno 2 & 3 / Käppala	Vindspåbyggnad	50	1 750	-	2022	Utredning pågår
Slakthusområdet	Nybyggnation	100 ³⁾	9 000	-	efter 2024	Ny detaljplan krävs
Summa pågående utvecklingsprojekt		300	19 250	186,3		
Larsberg	Nybyggnation	550	32 500	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Käppala	Nybyggnation	150	10 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Summa identifierade byggrätter		700	42 500	-		
Total utvecklingsportfölj		1 000	61 750	186,3		

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⁾ Antal lägenheter enligt Stockholms stads definition.



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 marknads lägen.

Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva.

John Mattson har under första kvartalet ökat närvaron i

Slakthusområdet i Stockholms kommun. Tomträtten Hjälpslaktaren 7 har erhållits genom markanvisning från Stockholm stad och för tomträtten Hjälpslaktaren 2 har avtal tecknats om att utveckla och långsiktigt kvarstå som ägare.

I april, efter periodens utgång, ingicks avtal om förvärv av fastigheten Sicklaön 37:46, belägen i Finnbodakaj i Nacka kommun. På fastigheten finns en byggnad om 1 400 kvadratmeter som idag hyrs ut som kontor. Fastigheten har även en byggrätt där utveckling av bostäder planeras.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2021 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställt under året har uppräknats till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter. För mer information om periodens förvärv och ingångna avtal, se sida 7 avsnitt förvärv. 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. För mer information om centraladministrationskostnader se not 4, sida 10.

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 mar 2021
Hyresvärde	339,8
Vakanser och rabatter	-17,4
Hyresintäkter	322,4
Driftkostnader	-73,3
Underhållskostnader	-13,9
Fastighetsskatt	-5,4
Fastighetsadministration	-18,6
Driftöverskott	211,2
Central administration	-37,2
Finansnetto	-56,4
Förvaltningsresultat	117,6



Basuppgradering av totalt närmare 400 lägenheter i Käppala, på Lidingö pågår och beräknas vara slutförda hösten 2021.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån apr 20-mar 21	2020 jan-dec
Hysesintäkter	2	80,4	65,2	309,2	294,0
Driftkostnader	3	-24,0	-15,7	-72,0	-63,7
Underhåll	3	-4,3	-2,8	-13,8	-12,3
Fastighetsskatt	3	-1,4	-1,0	-5,3	-4,9
Fastighetsadministration	3	-4,5	-4,4	-17,2	-17,1
Driftöverskott		46,2	41,4	200,9	196,0
Centrala administrationskostnader	4	-17,2	-10,6	-48,3	-41,7
Finansnetto	5	-13,2	-12,4	-60,4	-59,6
Förvaltningsresultat	1	15,8	18,4	92,1	94,7
Värdeförändringar fastigheter	6	197,4	6,0	709,1	517,7
Värdeförändring räntederivat	6	16,8	-12,3	24,8	-4,3
Resultat före skatt		230,1	12,1	826,0	608,1
Aktuell skatt	7	-	-	-1,8	-1,8
Uppskjuten skatt	7	-49,1	-4,4	-172,2	-127,5
Periodens resultat		181,0	7,7	652,1	478,8
Periodens övriga totalresultat					
Periodens resultat		181,0	7,7	652,1	478,8
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		181,0	7,7	652,1	478,8
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 670	33 670	33 670	33 670
Periodens resultat per aktie		5,38	0,23	19,37	14,22

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

Perioden januari till mars 2021

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 15,8 Mkr (18,4) motsvarande 0,47 kr per aktie (0,55). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med -13,9 procent, som främst förklaras av ökade centraladministrativa kostnader under första kvartalet 2021, se not 4.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 80,4 Mkr (65,2), vilket motsvarar 1 453 kr/kvm (1 517). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under året uppgick till 94,4 procent (94,3) inklusive rabatter om 0,3 Mkr (0,4).

Den totala intäktsökningen om 15,1 Mkr är främst hänförlig till förvärvade fastigheter, vilka har ökat intäkterna med 11,5 Mkr under perioden. Intäktsökningen förklaras även av genomförda uppgraderingar, vilka ökar intäkterna med 3,3 Mkr (0,5)

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 68,7 Mkr (55,88), vilket motsvarar 1 394 kr/kvm (1 420). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under året uppgick till 95,7 procent (95,9) inklusive lägenhetsvakanser om 2,9 Mkr (2,2) och lägenhetsrabatter om 0,1 Mkr (0,2). 2,5 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala. Vakansen är kopplad till uppgraderingar.

Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2021 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,1-1,6 procent och gäller från 1 april 2021. För 2020 resulterade förhandlingen i ökning om 1,9 procent från 1 januari 2020.

Intäkter	2021 jan-mar Mkr	31 mar 2021 kr/kvm	2020 jan-mar Mkr	31 mar 2020 kr/kvm
Larsberg/Baggeby/Dalénium, Lidingö	60,9	1 684	57,7	1 616
Käppala, Lidingö	8,0	982	7,5	1 049
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	10,3	1 090	-	-
Slakthusområdet, Stockholm	1,2	733	-	-
Totalt	80,4	1 453	65,2	1 517

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 34,1 Mkr (23,8) motsvarande 508 kr/kvm (566), vilket är en kostnadsminskning per kvadratmeter med 58 kr eller 10 procent. Det förklaras både av ett minskat underhåll och minskad fastighetsadministration jämfört föregående år.

Driftkostnader uppgick till 24,0 Mkr (15,7), varav förvärvade fastigheter förklarar 5,1 Mkr (0,0) av ökningen. De ökade driftkostnaderna förklaras vidare av ökade mediakostnader till följd av en kallare vinter under kvartalet jämfört föregående år. Av bolagets totala driftkostnader utgör mediakostnader den största kostnadsposten, vilka motsvarar cirka 45 procent.

Underhållskostnaderna uppgick till 4,3 Mkr (2,8) motsvarande en minskning om 35 kr/kvm. Minskade kostnader är delvis en effekt av covid-19, som tillfälligt begränsat underhållsåtgärder.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 4,5 Mkr (4,4). Det motsvarar i kvadratmeter en minskning om 36 kr, vilket förklaras av förvärvad uthyrbar area.

Fastighetskostnader	2021 jan-mar Mkr	31 mar 2021 kr/kvm	2020 jan-mar Mkr	31 mar 2020 kr/kvm
Larsberg/Baggeby/Dalénium, Lidingö	20,3	488	18,1	542
Käppala, Lidingö	6,5	619	5,7	680
Rotebro/Rotsunda, Sollentuna	7,2	571	-	-
Slakthusområdet, Stockholm	0,1	50	-	-
Totalt	34,1	508	23,8	566

Fastighetskostnader/ kvm	Larsberg/ Baggeby/ Dalénium, Lidingö	Käppala, Lidingö	Rotebro/ Rotsunda, Sollentuna	Slakthus- området, Stockholm	Totalt
Driftkostnader	318	416	413	8	339
Underhåll	69	80	45	-	64
Fastighetsskatt	25	26	24	34	25
Fastighets- administration	76	97	89	8	79
Totalt	488	619	571	50	508

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 17,2 Mkr (10,6). Kostnadsökningen jämfört motsvarande period föregående år förklaras främst av kostnadsförd engångsavsättning hänförligt till vd:s framtida pension.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 13,2 Mkr (12,4). Tomträttsavgäld ingår i finansnetto och uppgick till 0,4 Mkr (0,0). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 0,3 Mkr (1,9). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,53 procent (1,98) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 ggr (2,5).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick till 197,4 Mkr (6,0), varav 1,0 Mkr (0,0) avsåg realiserade värdeförändringar. Under årets första kvartal har transaktioner i Stockholmsregionen genomförts med fortsatt låga avkastningskrav. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 196,4 Mkr (6,0) varav 149,4 Mkr avsåg förändrade avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsytelsen uppgick till 2,8 procent (2,9 per 31 december 2020). Värdeförändringarna är även hänförliga till förbättrat driftöverskott kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Orealiserade värdeförändringar	2021 jan-mar, Mkr	2020 jan-mar, Mkr
Driftnettoförändring	19,9	0,3
Pågående projekt/byggrätter	27,0	5,7
Avkastningskrav	149,4	-
Förvärvade fastigheter	-	-
Totalt	196,4	6,0

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 16,8 Mkr (-12,3) främst till följd av stigande långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har minskat under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till 0,0 Mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -49,1 Mkr (-4,4) och har påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -43,9 Mkr (1,3). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 9,4 Mkr (10,5), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 478,6 Mkr (468,0 per 31 december 2020), 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 6 317,5 Mkr (6 067,6 per 31 december 2020). 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	15,8	
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-11,1	11,1
Ny- och ombyggnationer	-24,4	24,4
Övriga skattemässiga justeringar	9,1	-
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-10,6	35,5
Värdeförändringar fastigheter	-	196,4
Värdeförändringar derivat	-	16,8
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-10,6	248,7
Underskottsavdrag, ingående balans	-468,0	468,0
Underskottsavdrag, utgående balans	478,6	-478,6
Skattepliktigt resultat	0,0	238,2
Periodens skatt	-	-49,1

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-6 317,5	-1 301,4	-379,0
Derivat	56,4	11,6	10,7
Underskottsavdrag	478,6	98,6	81,4
Obeskattade reserver	-7,2	-1,5	-0,4
Summa	-5 789,8	-1 192,7	-287,4
Fastigheter, tillgångsförvärv	1 352,3	278,6	-
Totalt	-4 437,5	-914,2	-287,4
Enligt balansräkning	-	-914,2	-

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 914,2 Mkr (740,2). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå till 287,4 Mkr (189,0).

Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta 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 realiseras 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 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	8 188,5	6 424,2	7 957,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	46,6	-	46,6
Övriga anläggningstillgångar		7,4	12,9	11,4
Summa anläggningstillgångar		8 242,5	6 437,1	8 015,8
Kortfristiga fordringar		44,7	21,0	37,4
Likvida medel		6,8	7,4	6,0
Summa omsättningstillgångar		51,5	28,3	43,4
Summa tillgångar		8 294,0	6 465,5	8 059,2
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	10	3 594,7	2 942,5	3 413,7
Avsättningar		1,7	0,5	0,5
Leasingskuld tomträtt	9	46,6	-	46,6
Långfristiga räntebärande skulder	10	2 360,6	2 547,0	2 896,1
Uppskjutna skatteskulder	7	914,2	740,2	865,1
Räntederivat	10	56,4	81,2	73,2
Summa långfristiga skulder		3 379,4	3 369,0	3 881,5
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 232,9	77,7	664,7
Övriga kortfristiga skulder		87,0	76,2	99,4
Summa kortfristiga skulder		1 319,9	153,9	764,1
Summa eget kapital och skulder		8 294,0	6 465,5	8 059,2

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 2020-01-01	33 670	11,2	362,8	2 560,8	2 934,8
Periodens resultat				7,7	7,7
Eget kapital, per 2020-03-31	33 670	11,2	362,8	2 568,5	2 942,5
Periodens resultat				471,1	471,1
Eget kapital, per 2020-12-31	33 670	11,2	362,8	3 039,6	3 413,7
Periodens resultat				181,0	181,0
Eget kapital, per 2021-03-31	33 670	11,2	362,8	3 220,6	3 594,7

¹⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 mars 2021 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Balansräkning per 31 mars 2021

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 Sollentuna i områdena Rotebro och Rotsunda. Bolaget innehar även tomträtter i Slakthusområdet i Stockholm. Fastighetsbeståndet utgörs i huvudsak av bostadsfastigheter.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 8 188,5 Mkr (6 424,2) 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 339,8 Mkr (279,2). Beståndet omfattar 2 829 lägenheter (2 252).

Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 34,2 Mkr (217,4). Investeringar i nybyggnation uppgick till 10,6 Mkr (33,4) och avser framförallt nybyggnationsprojekt i tidiga skeden. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 19,2 Mkr (127,1). Under perioden har 62 lägenheter (29) uppgraderats och vid periodens utgång pågick uppgraderingar av 49 lägenheter (107). Övriga investeringar avser framförallt åtgärder i Käppala inom värme- och ventilationssystem.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2021-01-01	7 957,9
+ Förvärv	-
+ Investeringar i nybyggnation	10,6
+ Investeringar i basuppgraderingar	6,0
+ Investeringar totaluppgraderingar	13,2
+ Övriga investeringar	4,5
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	196,4
Utgående fastighetsvärde, 2021-03-31	8 188,5

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 31 mars 2021 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 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.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 574	1 629	1 559
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	94,8	94,5
Fastighetskostnader, kr/kvm	508	566	495
Driftöverskott, kr/kvm	945	951	945
Fastighetsvärde, kr/kvm	37 922	37 478	36 861
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	215,9	171,4	215,9
Genomsnittlig värderingsyield, %	2,8	3,1	2,9

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingskuld

Under förra året tillträdde fastigheterna i Sollentuna kommun och tomträtterna i Stockholms stad. En del av de förvärvade fastigheterna innehas med tomträtt. I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal redovisas denna typ av avtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingskuld. Den 31 mars 2021 uppgick det beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 46,6 Mkr (0,0).

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 mars 2021 till 3 594,7 Mkr (2 942,5) vilket motsvarar 106,76 kronor per aktie (87,39). Under perioden har eget kapital ökat med periodens resultat om 181,0 Mkr (7,7).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 4 161,9 Mkr (3 993,0).

Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden uppgick till 3 593,5 Mkr (2 624,8) varav 2 360,6 Mkr (2 547,0) var långfristig skuld och 1 232,9 Mkr (77,7) var kortfristig. Ökad lånevolymer är framförallt hänförligt till förvärvet av fastigheterna i Sollentuna kommun, som tillträdades i maj 2020.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 3 586,7 Mkr (2 617,4), vilket motsvarar en belåningsgrad om 43,8 procent (40,7).

Nyupplåning har under perioden skett med 35,5 Mkr (25,4), för att finansiera genomförda och pågående uppgraderingar. Amortering har under perioden skett med 2,8 Mkr (2,3).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 75,2 Mkr (110,6). Därutöver finns ett kreditlöfte om 500 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,2 år (3,0).

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 upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital.

John Mattson har tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 943,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 64,9 procent (41,0) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta. Under perioden har två avtal om ränteswappar ingåtts till ett nominellt värde om 350,0 Mkr med start vid avtalsteckning. Ränteswapparna förfaller mellan år 2020 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till -56,4 Mkr (-81,2). Reserven om 56,4 Mkr kommer succesivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 2,5 år (3,0).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,53 procent (1,98).

Ränte- och kreditbindning 31 mars 2021

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	1 751	2,11	49	1 243	1 233	34	100	-
1-2 år	54	0,91	2	1 669	1 111	31	54	-
2-3 år	471	0,51	13	775	775	22	471	-
3-4 år	300	1,92	8	475	475	13	300	-
4-5 år	518	0,69	14	0	0	0	518	-
> 5 år	500	1,13	14	0	0	0	500	-
Summa	3 593,5	1,53	100	4 161,9	3 593,5	100	1 943	0,99

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån apr 20-mar 21	2020 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	230,1	12,1	826,0	608,1
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	-196,4	-6,0	-708,1	-517,7
Värdeförändring på räntederivat	-16,8	12,3	-24,8	4,3
Avskrivningar och utrangeringar	0,6	0,3	2,0	1,7
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6,0	0,0	6,0	0,0
Betald skatt	-	-	-2,3	-2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	23,5	18,7	98,9	94,1
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-9,2	-7,6	-4,5	-2,9
Förändring av rörelseskulder	-12,2	19,1	-6,6	24,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,0	30,2	87,8	115,9
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	-0,7	-2,7	-4,0	-6,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto ¹⁾	-	-	-855,4	-855,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-34,2	-53,0	-198,6	-217,4
Investeringar/avyttringar av anläggningstillgångar	1,0	-	1,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33,9	-55,7	-1 057,0	-1 078,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	35,5	25,4	978,9	968,8
Amorteringar	-2,8	-2,3	-10,2	-9,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32,7	23,2	968,7	959,2
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>0,8</i>	<i>-2,4</i>	<i>-0,5</i>	<i>-3,7</i>
Likvida medel vid periodens början	6,0	9,8	7,4	9,8
Likvida medel vid periodens slut	6,8	7,4	6,8	6,0

¹⁾ Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag:

Belopp i Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån apr 20-mar 21	2020 jan-dec
Förvaltningsfastigheter	-	-	857,6	857,7
Rörelsefordringar	-	-	17,2	17,2
Likvida medel	-	-	5,2	5,2
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-	-	-1,8	-1,8
Rörelseskulder	-	-	-17,6	-17,6
Övertagna nettotillgångar	-	-	860,7	860,7
Utbetalad köpeskilling	-	-	860,7	860,7
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-	-	-5,2	-5,2
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	-	-	855,4	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	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Intäkter	3,0	2,5	13,5
Centrala administrationskostnader	-10,0	-10,0	-39,0
Rörelseresultat	-7,1	-7,5	-25,5
Räntenetto	-1,3	-1,8	-6,0
Resultat efter finansiella poster	-8,4	-9,3	-31,5
Bokslutsdispositioner	-	-	12,1
Resultat före skatt	-8,4	-9,3	-19,4
Skatt	-2,1	0,9	5,8
Periodens resultat	-10,5	-8,4	-13,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2019
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 804,2	1 668,7	1 804,2
Uppskjuten skattefordran	3,8	0,9	5,9
Fordringar på koncernföretag	209,6	157,6	174,0
Övriga kortfristiga fordringar	5,0	7,9	3,6
Likvida medel	6,7	7,1	5,9
Summa tillgångar	2 029,2	1 842,3	1 993,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 221,2	1 236,9	1 231,7
Skulder till koncernföretag	799,8	596,6	754,9
Övriga kortfristiga skulder	8,3	8,8	6,9
Summa eget kapital och skulder	2 029,2	1 842,3	1 993,5

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	+ / - 5,6
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-9,4 / +11,5

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas värde baseras på 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	-1 638	-819	0	819	1 638
Belåningsgrad, %	54,8	48,7	43,8	39,8	36,5

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 disponibel likviditet. Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 75,2 Mkr (110,6). Därutöver finns ett kreditlöfte om 500 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,2 år (3,0) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 1 943,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 64,9 procent (41,0) 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 hänförlig 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 2021 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	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån apr 20-mar 21	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	57,5	63,5	65,0	66,7
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,9	94,8	94,9	94,5
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	339,8	279,2	339,8	336,5
Hysesvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 493	1 511	1 493	1 485
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	215,9	171,4	215,9	215,9
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	34,2	53,0	198,6	217,4
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	8 188,5	6 424,2	8 188,5	7 957,9
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	37 922	37 478	37 922	36 861
Totalt antal lägenheter, st	2 829	2 252	2 829	2 829
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	62	29	401	368
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 610	1 386	1 610	1 584
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	694	376	694	720
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, Mkr	80,4	65,2	309,2	294,0
Driftöverskott, Mkr	46,2	41,4	200,9	196,0
Förvaltningsresultat, Mkr	15,8	18,4	92,1	94,7
Periodens resultat efter skatt	181,0	7,7	651,1	478,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43,8	40,7	43,8	44,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,5	2,0	1,5	1,5
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,5	2,5	2,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,5	3,0	2,5	2,2
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,2	3,0	2,2	2,3
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 565,2	3 764,0	4 565,2	4 352,0
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 221,4	3 493,8	4 221,4	4 007,2
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,47	0,55	2,74	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-13,9	59,3	28,3	45,8
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	5,38	0,23	19,37	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	135,59	111,79	135,59	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	21,3	6,3	21,3	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	125,38	103,77	125,38	119,01
Eget kapital, kr/aktie	106,76	87,39	106,76	101,39
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	137,80	129,80	137,80	135,80
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	33 670 032	33 670 032	33 670 032	33 670 032
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	33 670 032	33 670 032	33 670 032	33 670 032

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 22.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. Moderbolaget tillämpar samma redo-

visningsprinciper som koncernen med de undantag som anges i moderbolagets not 1 i årsredovisningen för 2020. För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2020 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Lidingö den 6 maj 2021

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Verkställande direktör

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har avtal ingåtts och tillträde skett av en fastighet på Finnbodakaj i Nacka kommun med en uthyrbar area om 1 400 km. Fastigheten har även en byggrätt där John Mattson planerar att utveckla bostäder.

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 31 mars 2021 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 mars 2021 var 137,80 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet noterades den 26 mars och uppgick till 131,20 kronor. Högsta stängningskurs noterades den 2 februari och uppgick till 144,00 kronor.

Under kvartalet har 1 675 012 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 230,1 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 19,9 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 96,86 procent.

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid periodens utgång till 135,59 kronor per aktie (111,79). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 21,3 procent jämfört 31 mars 2020. Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 4 221,4 Mkr (3 493,8) eller 125,38 kronor per aktie (103,77) 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 mars 2021

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%
Carnegie Fonder	2 792 609	8,29%
Första AP-fonden	2 660 326	7,90%
Länsförsäkringar Fonder	2 315 118	6,88%
Fidelity Investments (FMR)	1 687 642	5,01%
Prior & Nilsson Fonder	1 433 539	4,26%
Övriga ägare	6 167 045	18,32%
Summa	33 670 032	100%
Varav utländskt ägande	2 878 314	8,55%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	31 mars 2021		31 mars 2020		31 dec 2020	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	3 594,7	106,76	2 942,5	87,39	3 413,7	101,39
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	56,4	1,67	81,2	2,41	73,2	2,17
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	914,2	27,15	740,2	21,98	865,1	25,69
Långsiktigt substansvärde	4 565,2	135,59	3 764,0	111,79	4 352,0	129,25
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	-56,4	-1,67	-81,2	-2,41	-73,2	-2,17
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-287,4	-8,54	-189,0	-5,61	-271,6	-8,07
Aktuellt substansvärde	4 221,4	125,38	3 493,8	103,77	4 007,2	119,01

Aktierelaterade nyckeltal

	2021	2020	2020
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,47	0,55	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-13,9	59,3	45,8
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	5,38	0,23	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	135,59	111,79	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	21,3	6,3	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	125,38	103,77	119,01
Eget kapital, kr/aktie	106,76	87,39	101,39
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	137,80	129,80	135,80
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	1,02	1,16	1,05
Genomsnittligt antal aktier under periodens utgång, st	33 670 032	33 670 032	33 670 032
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	33 670 032	33 670 032	33 670 032

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 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 intäktpotential 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.
Kontraktvärde 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

		2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
Aktuellt substansvärde, kr/aktie					
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	4 221,4	3 493,8	4 221,4	4 007,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	125,38	103,77	125,38	119,01
Belåningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Räntebärande skuld, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	3 593,5	2 624,8	3 593,5	3 560,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6,8	7,4	6,8	6,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	8 188,5	6 424,2	8 188,5	7 957,9
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	43,8	40,7	43,8	44,7
Eget kapital, kr/aktie					
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	3 594,7	2 942,5	3 594,7	3 413,7
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Eget kapital, kr/aktie	106,76	87,39	106,76	101,39
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	322,4	264,7	322,4	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	17,4	14,5	17,4	18,4
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	94,9	94,8	94,9	94,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	8 188,5	6 424,2	8 188,5	7 957,9
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	215,9	171,4	215,9	215,9
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	37 922	37 478	37 922	36 861
Förvaltningsresultat, kr/aktie					
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	15,8	18,4	92,1	94,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,47	0,55	2,74	2,81
Förvaltningsresultat, Mkr					
A	Periodens resultat	181,0	7,7	651,1	478,8
B	Aktuell och uppskjuten skatt	49,1	4,4	173,9	129,2
C	Värdetförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	214,2	-6,3	732,9	513,4
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	15,8	18,4	92,1	94,7
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	80,4	65,2	309,2	294,0
B	Periodens bruttohyra, Mkr	85,1	69,2	326,8	310,9
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	94,3	94,6	94,6
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %					
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	68,7	55,8	264,2	251,3
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	71,8	58,1	276,0	262,3
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	95,7	95,9	95,7	95,8
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	54,9	52,1	54,9	52,5
B	Räntebärande skuld, exklusive leasing skuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	3 593,5	2 624,8	3 593,5	3 560,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,5	2,0	1,5	1,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	322,4	264,7	322,4	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	17,4	14,5	17,4	18,4
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	339,8	279,2	339,8	336,5
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	277,1	227,5	277,1	274,7
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	9,2	8,6	9,2	10,2
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	191,8	156,3	191,8	191,8
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 493	1 511	1 493	1 485

ÖVRIG INFORMATION

		2021 jan-mar	2020 jan-mar	Rullande 12 mån	2020 jan-dec
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	4 565,2	3 764,0	4 565,2	4 352,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	135,59	111,79	135,59	129,25
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr					
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	3 594,7	2 942,5	3 594,7	3 413,7
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	56,4	81,2	56,4	73,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	914,2	740,2	914,2	865,1
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 565,2	3 764,0	4 565,2	4 352,0
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-56,4	-81,2	-56,4	-73,2
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-287,4	-189,0	-287,4	-271,6
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	4 221,4	3 493,8	4 221,4	4 007,2
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr					
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	3 593,5	2 624,8	3 593,5	2 896,1
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	6,8	7,4	6,8	6,0
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	3 586,7	2 617,4	3 586,7	2 890,2
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr					
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	15,8	18,4	92,1	94,7
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	12,8	12,4	60,4	59,6
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,5	2,5	2,6
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %					
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,47	0,55	2,74	2,81
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,55	0,34	2,13	1,93
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-13,9	59,3	28,3	45,8
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	135,59	111,79	135,59	129,25
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	111,79	105,20	111,79	111,07
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	21,3	6,3	21,3	16,4
Överskottsgrad under perioden, %					
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	46,2	41,4	200,9	196,0
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	80,4	65,2	309,2	294,0
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	57,5	63,5	65,0	66,7

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari - juni 2021: **19 augusti 2021**

Delårsrapport januari-september 2021: **11 november 2021**

Bokslutskommuniké 2021: **23 februari 2022**

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