

JohnMattson

GODA LIVSMILJÖER ÖVER GENERATIONER



Delårsrapport Q3 2019

Januari–september 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 188,2 Mkr (156,9), en ökning med 20 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 45,2 Mkr (20,4) motsvarande 1,34 kr per aktie (0,65), en ökning med 106 procent.
- Förvaltningsresultatet har under perioden belastats med kostnader av engångskaraktär om 9,9 Mkr (10,5) kopplat till i juni genomförd börsnotering.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 59,5 Mkr (206,2), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till -31,7 Mkr (7,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 52,5 Mkr (228,3), motsvarande 1,56 kr per aktie (7,30).
- Fastighetsvärdet uppgick till 6 228,8 Mkr (5 977,7).
- Investeringarna uppgick till 129,8 Mkr (1 032,9 varav 801,9 Mkr avsåg förvärv av Käppala 2018).

Juli–september 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 63,2 Mkr (60,5), en ökning med 4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 24,7 Mkr (12,2) motsvarande 0,73 kr per aktie (0,36), en ökning med 102 procent.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 8,1 Mkr (73,6), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till -7,0 Mkr (13,3).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 20,8 Mkr (79,1), motsvarande 0,62 kr per aktie (2,35).
- Investeringarna uppgick till 47,6 Mkr (58,9).

John Mattson – mål och strategier

John Mattson är Lidingös största bostadsfastighetsägare med närmare 2 300 lägenheter. Beståndet finns i Larsberg, Käppala, Baggeby och Dalénum. Verksamheten etablerades 1965 av byggmästare John Mattson och värdegrunden – långsiktighet, professionalitet och engagemang – är lika stark idag som då.

Affärsidé

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

Erbjudande

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

Finansiella mål

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

Strategier

Förvaltning genom helhet och närhet

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

Förädling

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

Förtätning

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

Förvärv

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

Finansiering

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

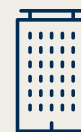
Utveckling 2019



**3 % tillväxt
substansvärde**



**106 % tillväxt
förvaltningsresultat**



**6,2 Mdkr
fastighetsvärde**

Väsentliga händelser tredje kvartalet 2019

→ **U25, ett hus i Larsberg med 74 ungdomslägenheter, färdigställdes den 30 september med uthyrning under fjärde kvartalet.**

Nyckeltal	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	63,2	60,5	188,2	156,9	249,5	218,3
Driftöverskott, Mkr	43,8	33,3	112,6	75,8	140,0	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	24,7	12,2	45,2	20,4	48,6	23,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,73	0,36	1,34	0,65	1,44	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	102,1	60,6	106,1	-14,0	72,2	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	34,6	141,2	65,7	30,4	70,3	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	0,62	2,35	1,56	7,30	1,38	6,98
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 228,8	5 977,7	6 228,8	5 977,7	6 228,8	6 039,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,4	95,5	95,4	95,5	95,4	96,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,2	40,2	41,2	40,2	41,2	41,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	3,0	2,1	2,2	1,7	2,1	1,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie ¹⁾	107,33	104,05	107,33	104,05	107,33	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	3,2	10,2	3,2	10,2	3,2	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie ¹⁾	99,05	97,02	99,05	97,02	99,05	97,04

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

²⁾ Förvaltningsresultatet har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till genomförd börsnotering. Förvaltningsresultatet för perioden har justerats med 9,9 Mkr (10,5) och för kvartalet med 0,0 Mkr (6,1). Helåret 2018 har på motsvarande sätt justerats med 19,6 Mkr. För rullande tolv månader har förvaltningsresultatet justerats med 19,0 Mkr.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 24-25.

Ungdomarna flyttar in

Under 2018 inleddes byggnationen av 74 ungdomslägenheter i Larsberg. U25, som vi kallar huset, är klart och inflyttning sker under fjärde kvartalet 2019.

U25 är det senaste av våra förtätningsprojekt i Larsberg. Centralt placerat i Larsberg på det som tidigare var en parkeringsplats bidrar U25 till mer liv och rörelse i området och ökar trivseln för de kringboende. Projektet att skapa ungdomslägenheter har utvecklats i nära samarbete med Lidingö stad. Planprocess, bygglov samt uppförande av byggnaden har sammanlagt tagit 2,5 år. Högst upp i det 11 våningar höga huset finns tre delningslägenheter för sammanlagt 12 ungdomar där vi samarbetar med företaget Colive för att erbjuda ett modernt kollektivt boende.

Käppala uppgraderas

Under årets tredje kvartal har vi fokuserat på uppgraderingsprojektet i Käppala där närmare 400 lägenheter ska basuppgraderas. 79 lägenheter är vakanta och därutöver finns ett antal lägenheter uthyrda på korttidskontrakt. Dessa kan totaluppgraderas direkt i samband med basuppgraderingen och för att nå optimal projekteffektivitet har vi därför valt att omstrukturera inom projektet. Färdigställande av basuppgraderade lägenheter som därefter kan totaluppgraderas sker under 2020 och första halvåret under 2021.

Under 2019 totaluppgraderar vi färre än 100 lägenheter men under kommande 24 månader kommer vi totaluppgradera cirka 300 lägenheter och når därmed vårt mål – 100 totaluppgraderade lägenheter – över tid. Vi tillför även 36 lägenheter genom att konvertera vindar och lokaler till lägenheter. Uppgraderingar och konverteringar sker hus för hus. Uppgraderingsprojektet i Käppala kommer att pågå under två år.

I Larsberg, där hela beståndet redan genomgått en basuppgradering, fokuserar vi på att totaluppgradera lägenheter som tomställs. Hittills har ett femtiotal lägenheter blivit tomställda och kunnat uppgraderas från bas till total. Under kvartalet har arbete fortsatt med att vidareutveckla totaluppgraderingserbjudande till boende i basuppgraderade lägenheter, vilket vi nu kan erbjuda i och med att hyresnivån för totaluppgraderade lägenheter är fastställd i förhandling med hyresgästföreningen.

Dialogen med Lidingö stad avseende

förtätningsprojekt fortgår. Av de platser vi identifierat som möjliga att förtäta på har fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg kommit längst. Där avser vi att bygga bostäder på en plats där det idag står ett garage. Planprocessen pågår och vi återkommer om det framöver.



Nu kan vi fokusera än mer på potentiella förvärv.

Förvaltningsresultat och substansvärde

För perioden januari-september 2019 uppgick förvaltningsresultatet till 45,2 Mkr (20,4) och förvaltningsresultatet per aktie till 1,34 kr (0,65) motsvarande en tillväxt om 106,1 procent. Ökningen förklaras av Käppalaförvärvet och de nybyggda Parkhusen vilka gav driftnettoeffekt från och med halvårsskiftet 2018.

Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick den 30 september till 107,3 kr (104,1). De senaste tolv månaderna har substansvärdet ökat med 3,2 procent. Målet är att öka substansvärdet i genomsnitt med minst tio procent per år över en konjunkturcykel vilket kräver ett fortsatt fokus på projektutveckling och tillväxt. Utvecklingen av substansvärdet bedöms inte vara linjärt över tiden.

John Mattson direkt in på Allbrights gröna lista

I oktober presenterade stiftelsen Allbright sin årliga rapport över jämlikhet i börsens bolag. Det är glädjande att fastighets-

branschen som första bransch nått upp till nivån för jämn könsfördelning. Det är också glädjande att John Mattson placerar sig på Allbrights ”gröna lista” över jämställda bolag.

Förändringar och framtidsutsikter

Med U25 inflyttat och klart och basuppgraderingsarbetet i Käppala igång kan vi fokusera än mer på potentiella förvärv.

Utöver detta sker en förändring i bolagets ledningsgrupp i och med att nuvarande affärsutvecklingschef vill söka nya utmaningar. Han kommer dock att finnas tillgänglig i bolaget till dess att en ny medarbetare är på plats.

Att växa är ett långsiktigt arbete där flera faktorer behöver vara rätt för att ett förvärv ska bli verklighet. Vår ambition är att etablera oss utanför Lidingö och diskussioner förs med våra prioriterade tillväxtkommuner.



Siv Malmgren

Siv Malmgren, Vd

John Mattsons fastighetsbestånd

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till södra Lidingö och består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattar 2 251 hyreslägenheter med en uthyrbar area på 171 tkvm fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler.

Befintligt bestånd

Byggmästare John Mattson byggde Larsberg under slutet av 1960-talet. Bolaget äger merparten av marken i Larsberg och har under senare år förtätat med flera bostadshus i området. Larsberg utgör 68 procent av det totala antalet lägenheter. I det närliggande Baggeby finns fastigheterna Barkassen och Galeasen, som båda har totaluppgraderats och omfattar totalt 83 lägenheter. Sedan 2015 äger och förvaltar bolaget en fastighet med 146 lägenheter i grannområdet Dalénum.

I juni 2018 färdigställdes Parkhusen i Larsberg med 80 lägenheter och under 2018 förvärvades 481 lägenheter i Käppala på Lidingö. Den 30 september 2019 färdigställdes U25, ett hus i Larsberg med 74 ungdomslägenheter, med inflyttning under fjärde kvartalet.

Förädling

Byggnaderna i Larsberg och Baggeby har under de senaste åren genomgått omfattande uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom framför allt ökade hyresnivåer. Renoveringen sker i två steg; initial basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas i syfte att möta efterfrågan från befintliga hyresgäster.

Det efterföljande steget, totaluppgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från kommande hyresgäster. Då åtgärds 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.

Fastighetsbeståndet per 30 september 2019

												Januari–september 2019 ¹⁾		
Byggnader/ Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area	Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde ¹⁾		Ekonomisk uthyrnings- grad %	Om- flyttnings- hastighet ²⁾	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drift- överskott	
Antal	Antal	Mkr	kr/kvm	tkvm	Bas	Total/ Nybyggt	Mkr	kr/ kvm	%	%	Mkr	Mkr	Mkr	
Bostäder														
Larsberg	23	1 541	4 328,6	37 000	117,0	861	680	177,0	1 513	98,7	12,7	118,1	49,1	69,0
Baggeby	2	83	237,7	41 651	5,7	-	83	9,1	1 601	98,3	9,4	7,1	2,3	4,7
Dalénum	1	146	468,0	50 759	9,2	-	146	21,8	2 365	97,8	7,2	16,2	4,1	12,1
Käppala	12	481	831,0	27 651	30,1	-	85	39,3	1 308	81,6	17,1	24,9	15,2	9,7
Summa bostadsfastigheter³⁾	38	2 251	5 865,3	36 212	162,0	861	994	247,3	1 527	95,9	-	166,3	70,7	95,5
Kommersiellt och övrigt														
Larsberg	3	-	301,3	37 857	8,0	-	-	21,8	2 735	94,4	-	20,0	4,5	15,5
Summa förvaltningsfastigheter	41	2 251	6 166,6	36 289	169,9	861	994	269,0	1 583	95,8	-	186,2	75,2	111,0
Utv.projekt identifierade byggrätter obebyggd mark	1	-	62,2	40 627	1,5	-	-	3,3	2 132	62,4	-	1,9	0,3	1,6
Totalt	42	2 251	6 228,8		171,5	861	994	272,3		95,4	-	188,2	75,5	112,6

¹⁾ Under perioden färdigställd nyproduktion, U25, ingår i hyresvärdet per 2019-09-30 men har ej påverkat utfallet för perioden då huset tas i drift fr.o.m fjärde kvartalet.

²⁾ Under föregående tolv månadersperiod.

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 beståndet redan genomgått en basuppgradering, sker totaluppgradering av ledigblivna lägenheter eller när hyresgästen så önskar. Arbetet med att vidareutveckla totaluppgraderingserbjudande till boende i basuppgraderade lägenheter pågår, och som möjliggjorts nu när hyresnivån för totaluppgraderade lägenheter är förhandlad med hyresgästföreningen. Under perioden januari till september har 52 (120) lägenheter totaluppgraderats.

Genom förvärvet av 481 lägenheter i Käppala utökades andelen ännu ej renoverade lägenheter i bolagets bestånd. Basuppgradering av cirka 400 lägenheter sker under de kommande två åren. Entreprenörsavtal för basuppgraderingen är tecknat och under tredje kvartalet har etablering och förberedande åtgärder påbörjats. I samband med basuppgraderingar kommer även outnyttjade lokaler och tvättstugor att konverteras till 11 lägenheter och på vindarna till två byggnader tillskapas 25 lägenheter. Lägenhetsbeståndet utökas därmed med 36 lägenheter.

Förvärv

En del av John Mattsons strategi är att löpande utvärdera förvärv, inklusive förvärv av byggrätter och deltagande i markanvisningsprojekt i Stockholmsregionen för att addera fastigheter och lägenheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ansvarstagande där en viktig faktor är att beståndet går att förvalta och utveckla i enlighet med John Mattsons affärsmodell och strategier.

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Den 30 september 2019 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 251 (2 171). Av dessa var 396 (459) orenoverade, 861 (892) basuppgraderade, 505 (408) totaluppgraderade och 489 (412) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 30 september 2019 uppgick till 95,4 procent (95,5) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 96,9 procent (97,0). Per 30 september 2019 var 91 lägenheter vakanta, varav 79 var hänförliga till Käppala som förvärvades 2018. Dessa vakanta lägenheter möjliggör en direkt uppgradering från orenoverade till totaluppgraderade.

Objekt	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Orenoverade lägenheter	396	24,1	27,3
Basuppgraderade lägenheter	861	68,4	86,8
Totaluppgraderade lägenheter	505	36,6	56,5
Nybyggda lägenheter	489	27,1	58,7
Garage och p-platser	-	-	13,4
Lokaler och förråd	-	15,2	29,6
Summa	2 251	171,5	272,3
Vakanser och rabatter	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakansvärde, Mkr
Vakanta lägenheter	91	5,0	6,6
Vakanta garage och p-platser	-	-	2,9
Vakanta lokaler och förråd	-	2,5	1,4
Rabatter	-	-	1,7
Summa	91	7,6	12,6
	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktvärde, Mkr
Summa	2 160	163,9	259,7

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

Förtätning

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

Pågående projekt

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

Avslutade projekt

Under 2018 inleddes byggnationen av U25, ett hus med 74 ungdomslägenheter i Larsberg. Byggnaden färdigställdes den 30 september i år och uthyrningen sker under fjärde kvartalet.

Centralt placerat i Larsberg på det som tidigare var en parkeringsplats bidrar U25 till mer liv och rörelse i området och ökar trivselen för de kringboende. Projektet att skapa ungdomslägenheter har utvecklats i nära samarbete med Lidingö stad. Planprocess, bygglov samt uppförande av byggnaden har sammanlagt tagit 2,5 år. Högst upp i det 11 våningar höga huset finns tre delnings-

lägenheter för sammanlagt 12 ungdomar där bolaget samarbetar med företaget Colive för att erbjuda ett modernt kollektivt boende.

Utvecklingsprojekt

Planprocess pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten. Löpande arbete och dialog sker med såväl politiker som tjänstemän på Lidingö stad, dock bedöms den möjliga byggstarten tidigast kunna ske 2021.

Ett ytterligare antal potentiella förtättningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala. Totalt bedöms John Mattsons utvecklingsportfölj omfatta cirka 1 000 lägenheter.

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

Pågående nyproduktion i förädlings- och förtättningsprojekt per 30 september 2019

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh	Tillkommande uthyrbar area	Bokfört värde, Mkr	Total inv inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr ¹⁾	Färdigställt
Herkules 1 / Käppala	Lokal-konvertering	11	480	-	11,5	8,1	ca 1 ²⁾	Q4 2020
Herkules 1 / Käppala	Vindspåbyggnad	25	820	-	34,0	25,2	ca 2 ²⁾	Q4 2020
Summa pågående projekt		36	1 300	-	45,5	33,3	ca 3	

¹⁾ Avser bedömt hyresvärde då projektet är färdigställt och fullt uthyrt.

²⁾ Avser en schabloniserad hyresnivå utifrån liknande projekt.

Utvecklingsprojekt och identifierade bygggrätter

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area	Bokfört värde, Mkr	Möjlig byggstart ²⁾	Projektfas
Ekporten, Fyrtornet 5 / Larsberg	Nybyggnation	200	ca 11-12 000	-	2021	Planprocess pågår
Juno 2 & 3 / Käppala	Lokalkonvertering	9	300	-	2020	Detaljplan finns
Juno 2 & 3 / Käppala	Vindspåbyggnad	50	1 750	-	2021	Utredning pågår
Summa pågående utvecklingsprojekt		259	ca 13-14 050	62,2		
Larsberg	Nybyggnation	ca 500-600	ca 30-35 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Käppala	Nybyggnation	ca 150	ca 10 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Summa identifierade bygggrätter		ca 650-750	ca 40-45 000	-		
Total utvecklingsportfölj		ca 900-1 000	ca 53-59 050	62,2		

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

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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2019 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställt under perioden har uppräknats till årstakt.

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

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Kostnader kopplade till börsnotering är inte inkluderade i bedömningen av intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. Fastighetskostnader utgår ifrån de senaste tolv månadernas fastighetskostnader för fastigheter som ägts under hela perioden.

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

Underhållskostnader hänförliga till genomförda uppgraderingsprojekt under den senaste tolv månadersperioden har frånräknats.

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

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

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

Mkr	30 september 2019
Hyresvärde	272,3
Vakanser och rabatter	-12,5
Hyresintäkter	259,7
Driftkostnader	-59,2
Underhållskostnader	-19,8
Fastighetsadministration	-16,1
Fastighetsskatt	-4,4
Driftöverskott	160,2
Central administration	-27,5
Finansnetto	-48,5
Förvaltningsresultat	84,2

Koncernens resultat i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
Hysesintäkter	2	63,2	60,5	188,2	156,9	249,5	218,3
Driftkostnader	3	-11,4	-10,1	-42,6	-31,2	-58,3	-46,9
Underhåll	3	-3,4	-11,7	-15,9	-33,2	-26,1	-43,3
Fastighetsskatt	3	-1,1	-1,0	-3,3	-2,8	-4,4	-4,0
Fastighetsadministration	3	-3,6	-4,4	-13,8	-13,9	-20,7	-20,9
Driftöverskott		43,8	33,3	112,6	75,8	140,0	103,2
Centrala administrationskostnader	4	-6,4	-8,4	-30,5	-20,4	-47,4	-37,4
Finansnetto	5	-12,6	-12,7	-37,0	-35,0	-44,0	-42,1
Förvaltningsresultat	1	24,7	12,2	45,2	20,4	48,6	23,7
Värdeförändring fastigheter	6	8,1	73,6	59,5	206,2	62,2	208,9
Värdeförändring räntederivat	6	-7,0	13,3	-31,7	7,0	-37,8	0,8
Resultat före skatt		25,8	99,1	73,0	233,5	73,0	233,4
Aktuell skatt	7	0,2	-	-0,3	-	-0,3	0,0
Uppskjuten skatt	7	-5,2	-20,0	-20,1	-5,2	-26,0	-11,1
Periodens resultat		20,8	79,1	52,5	228,3	46,6	222,3
Periodens övriga totalresultat							
Periodens resultat		20,8	79,1	52,5	228,3	46,6	222,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		20,8	79,1	52,5	228,3	46,6	222,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹⁾		33 670	33 670	33 670	31 250	33 670	31 860
Periodens resultat per aktie		0,62	2,35	1,56	7,30	1,38	6,98

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

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

Perioden januari till september 2019

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

Not 1: Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari–september 2019 till 45,2 Mkr (20,4) motsvarande 1,34 kr per aktie (0,65). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 106 procent. Ökningen förklaras framför allt av förvärvade och nybyggda fastigheter från halvårsskiftet 2018. Förvaltningsresultatet har belastats med centrala administrationskostnader av engångskaraktär om 9,9 Mkr (10,5) kopplade till genomförd börsnotering. Förvaltningsresultatet är i nivå med kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.

Not 2: Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 188,2 Mkr (156,9), vilket motsvarar 1 476 kr/kvm (1 395). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 95,6 procent (97,5) inklusive rabatter om 1,4 Mkr (0,7).

Intäkter	2019 jan-sep, Mkr	30 sep 2019 kr/kvm	2018 jan-sep, Mkr	30 sep 2018 kr/kvm
Larsberg	140,0	1 495	127,5	1 418
Baggeby	7,1	1 604	5,0	1 132
Dalénum	16,2	2 339	16,0	2 324
Käppala	24,9	1 111	8,3	1 061
Totalt	188,2	1 476	156,9	1 395

Hyresintäkter för bostadsfastigheter för perioden uppgick till 166,3 Mkr (161,4), motsvarande 1 427 kr/kvm (1 340). Hyresintäkterna för endast bostäder uppgick till 159,9 Mkr (130,6), vilket motsvarar 1 359 kr/kvm (1 313). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 96,9 (98,1) procent inklusive lägenhetsvakanser om 4,6 Mkr (2,3) och lägenhetsrabatter om 0,3 Mkr (0,1). 3,1 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala. Vakansen är främst kopplade till planerade uppgraderingar i beståndet.

Den totala intäktsökningen om 31,3 Mkr är hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka ökat intäkterna med 22,8 Mkr (10,7) för perioden. Vidare beror ökningen på genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka har påverkat intäkterna med 6,4 Mkr (3,5). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2019 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,8–2,1 procent och gäller från 1 juli 2019. Generella hyreshöjningar för bostäder påverkat intäkterna i perioden med 1,6 Mkr (1,2). Resterande del av intäktsökningen är hänförlig till kommersiella lokaler, garage och p-platser.

Not 3: Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 75,5 Mkr (81,1) motsvarande 646 kr/kvm (755), vilket är en kostnadsminskning med 109 kr/kvm eller 14 procent.

Driftkostnader uppgick till 42,6 Mkr (31,2). Ökningen för perioden förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader från förvärvade fastigheter och under 2018 färdigställda nybyggnationsprojekt som togs i drift vid halvårsskiftet 2018. Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader, vilka motsvarar cirka 40 procent av driftkostnaderna.

Fastighets-kostnader	2019 jan-sep, Mkr	30 sep 2019 kr/kvm	2018 jan-sep, Mkr	30 sep 2018 kr/kvm
Larsberg	53,8	602	66,2	773
Baggeby	2,3	616	5,0	971
Dalénum	4,1	608	3,5	478
Käppala	15,2	845	6,4	728
Totalt	75,5	646	81,1	755

Underhållskostnaderna uppgick till 15,9 Mkr (33,2), varav 0,0 Mkr (15,2) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar. Kronor per kvadratmeter baseras på rullande 12 månaders utfall där Käppala under 2018 belastades med kostnader om 3,0 Mkr till följd av förgävesprojektering.

Fastighets-kostnader/kvm	Larsberg	Baggeby	Dalénum	Käppala	Totalt
Driftkostnader	312	371	403	457	345
Underhåll	149	124	71	205	154
varav uppgraderingar	27	-	-	-	19
Fastighetsskatt	28	5	20	24	26
Fastighets-administration	113	116	114	159	121
Totalt	602	616	608	845	646

Not 4: Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner och uppgick till 30,5 Mkr (20,4). Under perioden har centrala administrationskostnader belastats med kostnader av engångskaraktär om 9,9 Mkr (10,5) kopplat till genomförd börsnotering.

Not 5: Finansnetto

Finansnettot uppgick till -37,0 Mkr (-35,0). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 1,1 Mkr (1,6).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,88 procent (1,84) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 ggr (1,7).

Not 6: Värdeförändringar

Under perioden har fastighetsmarknaden generellt sett varit fortsatt stark med stabila priser. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 59,5 Mkr (206,2). Värdeförändringarna är framförallt hänförliga till förbättrat driftöverskott och pågående projekt under perioden.

Orealiserade värdeförändringar	2019 jan-sep, Mkr	2018 jan-sep, Mkr
Driftnettoförändring	33,1	124,5
Pågående projekt/byggrätter	26,3	73,1
Avkastningskrav	-	-
Förvärvade fastigheter	-	8,5
Totalt	59,5	206,2
I förhållande till marknadsvärde IB, %	1,0	4,4

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -31,7 Mkr (7,0) till följd av lägre långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har ökat under perioden. Se även avsnitt finansiering sidan 15.

Not 7: Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -0,3 Mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -20,1 Mkr (-5,2) och har påverkats av temporära skillnader om -14,1 Mkr (-79,9) samt förändringar i underskottsavdragen om -6,0 Mkr (28,9). Uppskjuten skatt föregående år påverkades av en engångseffekt om 45,8 Mkr med anledning av den sänkta skattesatsen från 22,0 procent till 20,6 procent.

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

De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader. Koncernen omfattas av de nya ränteavdragsbegränsningarna och utifrån faktisk nuvarande och bedömd framtida kapitalstruktur och rörelseresultat kommer de nya reglerna få viss negativ inverkan på möjligheten till skattemässigt avdrag för en del av koncernens räntekostnader. Denna bedömda effekt är inkluderad i beräkningarna av aktuell och uppskjuten skatt.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 471,9 Mkr (500,9 per 31 december 2018), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 4 559,1 Mkr (4 455,9 per 31 december 2018). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	45,2	-
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-27,2	27,2
Ny- och ombyggnationer	-16,4	16,4
Övriga skattepliktiga justeringar	28,8	-2,8
Skattepliktigt förvaltningsresultat	30,3	40,8
Värdeförändringar fastigheter	-	59,5
Värdeförändringar derivat	-	-31,7
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	30,3	68,6
Underskottsavdrag, ingående balans	-500,9	500,9
Underskottsavdrag, utgående balans	471,9	-471,9
Skattepliktigt resultat	1,3	97,7
Periodens skatt	-0,3	-20,1
Skatt enligt resultaträkningen	-0,3	-20,1

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-4 559,1	-939,2	-273,5
Derivat	105,2	21,7	20,0
Underskottsavdrag	471,9	97,2	80,2
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	-3 982,3	-820,4	-173,4
Fastigheter, tillgångsförvärv	584,6	120,4	-
Enligt balansräkning	-	-699,9	-

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 699,9 Mkr (778,0). Den verkliga skatteskulden beräknades dock endast uppgå till 173,4 Mkr (169,3).

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 femårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 september 2019	30 september 2018	31 december 2018
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	6 228,8	5 977,7	6 039,5
Övriga anläggningstillgångar		6,6	10,1	9,4
Summa anläggningstillgångar		6 235,4	5 987,8	6 048,9
Kortfristiga fordringar		15,4	8,5	25,8
Likvida medel		11,3	50,4	2,8
Summa omsättningstillgångar		26,6	58,9	28,7
Summa tillgångar		6 262,1	6 046,7	6 077,6
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	9	2 808,6	2 762,0	2 756,0
Avsättningar		0,6	0,6	0,6
Långfristiga räntebärande skulder	9	2 022,6	981,8	2 479,4
Uppskjutna skatteskulder	7	699,9	673,9	679,8
Räntederivat	9	105,2	67,4	73,5
Summa långfristiga skulder		2 828,3	1 723,8	3 233,3
Kortfristiga räntebärande skulder	9	556,2	1 473,4	-
Övriga kortfristiga skulder		69,0	87,7	88,3
Summa kortfristiga skulder		625,1	1 561,1	88,3
Summa skulder		3 453,5	3 284,8	3 321,6
Summa eget kapital och skulder		6 262,1	6 046,7	6 077,6

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 2018-01-01	30 000	10,0	-	2 159,7	2 169,7
Kvittningsemission	3 670	1,2	362,8		364,0
Periodens totalresultat	-	-	-	228,3	228,3
Eget kapital, per 2018-09-30	33 670	11,2	362,8	2 388,0	2 762,0
Periodens totalresultat	-	-	-	-6,0	-6,0
Eget kapital, per 2018-12-31	33 670	11,2	362,8	2 382,0	2 756,0
Periodens totalresultat				52,5	52,5
Eget kapital, per 2019-09-30	33 670	11,2	362,8	2 434,6	2 808,6

¹⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 september 2019 till 0,33 kr per aktie (10 000 kr). Under 2018 beslutades om en aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Aktiespliten genomfördes under andra kvartalet 2018. På årsstämman den 11 mars 2019 beslutades om en uppdelning av aktier (split 3:1). Omräkning med hänsyn tagen till dessa uppdelningar har gjorts i denna rapport.

Balansräkning per 30 september 2019

Not 8: Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö i Stockholm och består huvudsakligen av bostadsfastigheter belägna i områdena Larsberg, Baggeby, Dalénium och Käppala. Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 6 228,8 Mkr (5 977,7) med en uthyrbar area om 171,5 tkvm (169,1), fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler och ett hyresvärde på årsbasis om 272,3 Mkr (254,5). Beståndet omfattar 2 251 lägenheter (2 171).

Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 129,8 Mkr (1 032,9), varav 0,0 Mkr (801,9) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 86,1 Mkr (89,0). Det avser framförallt byggnationen av U25 med 74 ungdomslägenheter, samt investeringar i pågående lokalkonverteringar och vindspåbyggnader. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 28,6 Mkr (141,8) och omfattar 52 lägenheter (264).

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2019-01-01	6 039,5
+ Förvärv	-
+ Investeringar i nybyggnation	86,1
+ Investeringar i basuppgraderingar	8,9
+ Investeringar totaluppgraderingar	19,7
+ Övriga investeringar	15,2
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	59,5
Utgående fastighetsvärde, 2019-09-30	6 228,8

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS 13. Per 30 september 2019 har externa värderingar av samtliga koncernens fastigheter genomförts 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 10,25 år, perioden oktober 2019 till december 2029. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2030 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Hyresvärde kr/kvm	1 588	1 505
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	95,5
Fastighetskostnader, kr/kvm	646	755
Driftöverskott, kr/kvm	830	640
Fastighetsvärde, kr/kvm	36 328	35 106
Antal byggnader	42	42
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	171,5	169,1
Genomsnittlig värderingsyield	3,1	3,1

Finansiering

Not 9: Finansiering

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 30 september 2019 till 2 808,6 Mkr (2 762,0) vilket motsvarar 83,42 (82,03) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital ökat med periodens resultat om 52,5 Mkr (228,3).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 3 207,6 Mkr (2 465,2).

Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden uppgick till 2 578,8 Mkr (2 455,2) varav 2 022,6 Mkr (981,8) var långfristig skuld och 556,2 Mkr (1 473,4) var kortfristig. Räntebärande nettoskuld uppgick till 2 567,5 Mkr (2 404,8), vilket motsvarar en belåningsgrad om 41,2 procent (40,2).

Nyupplåning har under perioden skett med 106,2 Mkr (670,3) Mkr, varav 429,0 Mkr hänförligt till övertagande av krediter i samband med Käppala förvärvet, för att finansiera genomförda och pågående nybyggnationsprojekt och uppgraderingar. Amortering har under perioden skett med 6,9 Mkr (2,3). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,6 år (1,4).

Ränte- och kreditbindning 30 september 2019

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	1 040	2,34	40	1 041	556	22	86	-
1-2 år	0	0,00	0	695	551	21	0	-
2-3 år	501	1,59	19	522	522	20	154	-
3-4 år	0	0,00	0	475	475	18	0	-
4-5 år	171	1,21	7	475	475	18	171	-
> 5 år	868	1,64	34	0	0	0	868	-
Summa	2 579	1,88	100	3 208	2 579	100	1 279	1,84

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallstrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att bolaget erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erlaggs. 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 kassafödospåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts mark-

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

John Mattson har tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 279,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 49,6 procent (52,1) av räntebärande skulder. Bolaget har även avtalat om ränteswappar om 500,0 Mkr med startdatum år 2020, vilka startas i samband med att ett derivatavtal om 586 Mkr löper ut.

Ränteswapparna förfaller mellan år 2020 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till -105,2 Mkr (-67,4). Reserven om 105,2 Mkr kommer succesivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder och övriga finansiella instrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde avviker inte väsentligt från dess redovisade värde eftersom diskonterings-effekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 3,1 år (3,7).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,88 procent (1,84).

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	25,8	99,0	73,0	233,5	72,9	233,4
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	-8,1	-73,6	-59,5	-206,2	-62,2	-208,9
Värdeförändring på räntederivat	7,0	-13,3	31,7	-7,0	37,8	-0,8
Avskrivningar och utrangeringar	0,3	0,4	0,9	1,2	1,3	1,6
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	1,8	0,2	-0,1	0,2	-0,1
Betald skatt	0,2	0,0	-0,3	0,0	-0,4	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25,2	14,4	46,0	21,5	49,7	25,2
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	-0,9	-0,9	13,3	2,4	-3,9	-14,8
Förändring av rörelseskulder	11,9	-3,9	-19,4	10,9	-18,7	11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,2	9,6	39,9	34,8	27,0	21,9
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-0,4	-0,1	-0,9	-0,1	-0,9	-0,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹⁾	-	-	-	-3,0	-2,6	-5,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-47,6	-60,7	-129,8	-231,0	-186,3	-287,5
Investeringar/avyttringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48,0	-60,8	-130,7	-234,2	-189,8	-293,2
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagna lån	6,2	81,8	106,2	241,4	129,4	264,5
Amorteringar	-2,3	-	-6,9	-1,2	-5,6	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3,9	81,8	99,4	240,2	123,7	264,5
Periodens kassaflöde	-7,8	30,5	8,5	40,8	-39,0	-6,8
Likvida medel vid periodens början	19,1	19,9	2,8	9,6	50,4	9,6
Likvida medel vid periodens slut	11,3	50,4	11,3	50,4	11,3	2,8
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys						
¹⁾ Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag:						
Förvaltningsfastigheter	-	-	-	801,9	2,6	804,5
Rörelsefordringar	-	-	-	0,5	0,0	0,5
Likvida medel	-	-	-	2,1	0,0	2,1
Övertagna lån	-	-	-	-429,0	-1,0	-430,0
Rörelseskulder	-	-	-	-6,4	1,0	-5,4
Övertagna nettotillgångar	-	-	-	369,1	2,6	371,7
Kvittningsemission	-	-	-	-364,0	0,0	-364,0
Utbetald köpeskilling	-	-	-	5,1	2,6	7,7
Avgår: Likvida medel i förvärvat bolag	-	-	-	-2,1	0,0	-2,1
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	-	-	-	3,0	2,6	5,6

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB med organisationsnummer 556802-2858 består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans. Kostnader för börsnotering har belastat moderbolaget.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Intäkter	5,8	3,8	64,3
Centrala administrationskostnader	-27,4	-23,3	-41,2
Rörelseresultat	-21,5	-19,5	23,1
Räntenetto	-2,0	-2,2	-2,9
Resultat efter finansiella poster	-23,5	-21,7	20,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-28,8
Resultat före skatt	-23,5	-21,7	-8,6
Skatt	3,5	-0,2	-2,4
Periodens resultat	-20,0	-21,9	-11,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 668,6	1 664,0	1 668,6
Uppskjuten skattefordran	3,5	2,3	-
Fordringar på koncernföretag	99,7	71,0	97,1
Övriga kortfristiga fordringar	1,1	0,1	0,1
Likvida medel	11,0	44,2	2,5
Summa tillgångar	1 783,9	1 781,6	1 768,3
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 234,3	1 243,4	1 254,3
Skulder till koncernföretag	546,0	527,8	492,9
Övriga kortfristiga skulder	3,6	10,4	21,1
Summa eget kapital och skulder	1 783,9	1 781,6	1 768,3

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer 85 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga John Mattsons fastigheter är belägna på Lidingö och ligger i attraktiva områden med hög efterfrågan.

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

Räntekostnader är en av John Mattsons enskilt största kostnader och påverkas av förändringar i marknadsräntor. Marknadsräntor kan fluktureras över tid beroende på tillväxt och inflationsförväntningar. Den räntebärande upplåningen medför därmed att John Mattson exponeras för bland annat ränterisk.

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-17,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-2,7
Fastighetskostnader	5 procent	+/-5,0
Underliggande marknadsränta	1 procent	+/-10,4

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 volatila.

Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas värde beror av deras 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	-1 246	-623	0	623	1 246
Belåningsgrad, %	51,5	45,8	41,2	37,5	34,4

Finansiell risk

Tillgång till finansiering är en av bolagets största risker att hantera. Risken begränsas av en låg belåningsgrad samt en hög disponibel likviditet. Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat kreditlöfte och kassa, uppgick vid periodens utgång till 165,1 Mkr (60,4). Med syfte att säkerställa refinansiering av befintliga kreditavtal fram till 30 september 2020 har härutöver även avtal tecknats om refinansiering om 475 Mkr. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgick till 2,6 år (1,4) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om räntesvappar ingåtts med banker.

Nyckeltal

Nyckeltal	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	69,2	55,1	59,8	48,3	56,1	47,3
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,4	95,5	95,4	95,5	95,4	96,5
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	272,3	254,5	272,3	254,5	272,3	257,4
Hysesvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 468	1 399	1 468	1 399	1 468	1 411
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	171,5	169,1	171,5	169,1	171,5	169,1
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	47,6	58,9	129,8	231,0	186,3	287,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 228,8	5 977,7	6 228,8	5 977,7	6 228,8	6 039,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	36 328	35 106	36 328	35 106	36 328	35 339
Totalt antal lägenheter, st	2 251	2 171	2 251	2 171	2 251	2 177
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	11	21	52	264	163	375
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 366	1 300	1 366	1 300	1 366	1 366
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	396	459	396	459	396	396
Finansiella nyckeltal						
Hysesintäkter, Mkr	63,2	60,5	188,2	156,9	249,5	218,3
Driftsöverskott, Mkr	43,8	33,3	112,6	75,8	140,0	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	24,7	12,2	45,2	20,4	48,6	23,7
Periodens resultat efter skatt	20,8	79,1	52,5	228,3	46,6	222,3
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,2	40,2	41,2	40,2	41,2	41,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	3,0	2,1	2,2	1,7	2,1	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,1	3,7	3,1	3,7	3,1	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,6	1,4	2,6	1,4	2,6	3,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	3 613,7	3 503,3	3 613,7	3 503,3	3 613,7	3 509,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV), Mkr	3 335,1	3 266,6	3 335,1	3 266,6	3 335,1	3 267,4
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,73	0,36	1,34	0,65	1,44	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	102,1	60,6	106,1	-14,0	72,2	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	34,6	141,2	65,7	30,4	70,3	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	0,62	2,35	1,56	7,30	1,38	6,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie ¹⁾	107,33	104,05	107,33	104,05	107,33	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	3,2	10,2	3,2	10,2	3,2	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV), kr/aktie ¹⁾	99,05	97,02	99,05	97,02	99,05	97,04
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	83,42	82,03	83,42	82,03	83,42	81,85

¹⁾ Jämförelsetal per aktie är omräknade utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 som genomfördes under 2018.

²⁾ Förvaltningsresultatet har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till genomförd börsnotering. Förvaltningsresultatet för perioden har justerats med 9,9 Mkr (10,5) och för kvartalet med 0,0 Mkr (6,1). Helåret 2018 har på motsvarande sätt justerats med 19,6 Mkr. För rullande tolv månader har förvaltningsresultatet justerats med 19,0 Mkr.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 24–25.

Redovisningsprinciper

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

Koncernen för tidstillämpade redan under 2018 redovisningsstandard IFRS 16 – Leasing som annars trädde i kraft den 1 januari 2019 för bolag med räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Som en följd av denna för tidstillämpning finns inga nya eller ändrade standarder som trädde i kraft den 1 januari 2019 som bedömts ha påverkan på John Mattsons finansiella rapporter 2019.

För övrig information om redovisningsprinciper rekommenderas koncernens årsredovisning för 2018 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Lidingö den 7 november 2019

Anders Nylander
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Anna Sander
Styrelseledamot

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Revisorns granskningsrapport

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

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 7 november 2019

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 30 september uppgick till 3,9 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 30 september 2019 var 115,60 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet noterades den 28 augusti och uppgick till 109,40 kronor. Högsta stängningskurs noterades 8 juli och uppgick till 119,00 kronor.

Under kvartalet har 1 484 799 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 168,93 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 17,64 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 92,62 procent. John Mattson har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 107,33 kronor per aktie (104,05). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 3,2 procent jämfört 30 september 2018. Aktuellt substansvärde uppgick till 3 335,1 Mkr (3 266,6) eller 99,05 kronor per aktie (97,03) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy

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

Substansvärde

	30 september 2019		30 september 2018		31 december 2018	
	Mkr	kr/aktie ¹⁾	Mkr	kr/aktie ¹⁾	Mkr	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital enligt balansräkningen	2 808,6	83,42	2 762,0	82,03	2 756,0	81,85
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	105,2	3,12	67,4	2,00	73,5	2,18
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	699,9	20,79	673,9	20,02	679,8	20,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	3 613,7	107,33	3 503,3	104,05	3 509,3	104,23
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	-105,2	-3,12	-67,4	-2,00	-73,5	-2,18
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-173,4	-5,15	-169,3	-5,03	-168,3	-5,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	3 335,1	99,05	3 266,6	97,02	3 267,4	97,04

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

Ägarförteckning per 30 september 2019

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

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	12 277 055	36,46%
Tagehus Holding AB	4 336 698	12,88%
Länsförsäkringar Fonder	3 300 368	9,80%
Första AP-fonden	2 777 777	8,25%
Carnegie Fonder	2 000 000	5,94%
Prior & Nilsson Fonder	1 653 419	4,91%
Fidelity Investments (FMR)	1 248 200	3,71%
Övriga ägare	7 324 715	18,05%
Varav utländskt ägande	2 244 882	6,70%

Källa: Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jan-dec 2018
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	1,34	0,65	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	106,1	-14,0	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	65,7	30,4	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	1,56	7,30	6,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie ¹⁾	107,33	104,05	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	3,2	10,2	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie ¹⁾	99,05	97,02	97,04
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	83,42	82,03	81,85
Börsvärde (kr/ aktie) /Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie, %	107,7	-	-

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

²⁾ Förvaltningsresultatet för perioden har justerats med 9,9 Mkr (10,5) och för helåret 2018 har på motsvarande sätt justerats med 19,6 Mkr.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission	-	1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
2018	Aktiesplit 10 000:1	9 999 000	10 000 000	-	10 000 000	1
2018	Nyemission	1 223 344	11 223 344	1 223 344	11 223 344	1
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032	-	11 223 344	0,33

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), Mkr	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital, dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential avseende bostäder, per kvadratmeter.

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

Avstämningstabeller

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) vid periodens utgång, Mkr	3 335,1	3 266,6	3 335,1	3 266,6	3 335,1	3 267,4
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	99,05	97,02	99,05	97,02	99,05	97,04

Belåningsgrad vid periodens utgång, %		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	2 578,8	2 455,1	2 578,8	2 455,1	2 578,8	2 479,4
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	11,3	50,4	11,3	50,4	11,3	2,8
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 228,8	5 977,7	6 228,8	5 977,7	6 228,8	6 039,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,2	40,2	41,2	40,2	41,2	41,0

Eget kapital, kr/aktie		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 808,6	2 762,0	2 808,6	2 762,0	2 808,6	2 756,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Eget kapital, kr/aktie	83,42	82,03	83,42	82,03	83,42	81,85

Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	259,7	243,0	259,7	243,0	259,7	248,5
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	12,5	11,5	12,5	11,5	12,5	8,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	95,4	95,5	95,4	95,5	95,4	96,5

Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 228,8	5 977,7	6 228,8	5 977,7	6 228,8	6 039,5
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, Mkr	0,0	42,9	0,0	42,9	0,0	65,3
C	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	171,5	169,1	171,5	169,1	171,5	169,1
(A-B)/C	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	36 328	35 106	36 328	35 106	36 328	35 339

Förvaltningsresultat, kr/aktie		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	24,7	12,2	45,2	20,4	48,6	23,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	31 250	33 670	31 860
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,73	0,36	1,34	0,65	1,44	0,74

Förvaltningsresultat, Mkr		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Periodens resultat	20,8	79,1	52,5	228,3	46,6	222,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	5,0	20,0	20,5	5,2	26,4	11,1
C	Värdoförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	1,1	86,9	27,8	213,2	24,4	209,7
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	24,7	12,2	45,2	20,4	48,6	23,7

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	63,2	60,5	188,2	156,9	249,5	218,3
B	Periodens bruttohyra, Mkr	66,6	62,6	196,8	160,9	260,4	224,4
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	96,7	95,6	97,5	95,8	97,3

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	54,2	50,9	159,9	130,6	212,3	183,0
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	55,9	52,2	165,0	133,2	218,6	186,7
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	97,0	97,5	96,9	98,1	97,1	98,0

Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	48,5	45,3	48,5	45,3	48,5	46,6
B	Räntebärande skuld vid periodens utgång, mkr	2 578,8	2 455,1	2 578,8	2 455,1	2 578,8	2 479,4
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9

Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	259,7	243,0	259,7	243,0	259,7	248,5
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	12,5	11,5	12,5	11,5	12,5	8,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	272,3	254,5	272,3	254,5	272,3	257,4

Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	222,3	208,5	222,3	208,5	222,3	213,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	7,0	6,5	7,0	6,5	7,0	3,7
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm	156,3	153,7	156,3	153,7	156,3	154,0
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 468	1 399	1 468	1 399	1 468	1 411

Justerat förvaltningsresultat kr/aktie		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	24,7	12,2	45,2	20,4	48,6	23,7
B	Engångskostnader avseende börsnotering, Mkr	0,0	6,1	9,9	10,5	19,0	19,6
C	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	31 250	33 670	31 860
(A+B)/C	Justerat förvaltningsresultat kr/aktie under perioden	0,73	0,54	1,64	0,99	2,01	1,36

Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,73	0,54	1,64	0,99	2,01	1,36
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,54	0,23	0,99	0,76	1,18	0,94
A/B-1	Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	34,6	141,2	65,7	30,4	70,3	44,1

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, Mkr	3 613,7	3 503,3	3 613,7	3 503,3	3 613,7	3 509,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	107,33	104,05	107,33	104,05	107,33	104,23

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 808,6	2 762,0	2 808,6	2 762,0	2 808,6	2 756,0
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	105,2	67,4	105,2	67,4	105,2	73,5
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	699,9	673,9	699,9	673,9	699,9	679,8
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	3 613,7	3 503,3	3 613,7	3 503,3	3 613,7	3 509,3
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-105,2	-67,4	-105,2	-67,4	-105,2	-73,5
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-173,4	-169,3	-173,4	-169,3	-173,4	-168,3
D-B-E	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr	3 335,1	3 266,6	3 335,1	3 266,6	3 335,1	3 267,4

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Räntebärande skulder vid utgången av perioden, Mkr	2 578,8	2 455,1	2 578,8	2 455,1	2 578,8	2 479,4
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	11,3	50,4	11,3	50,4	11,3	2,8
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	2 567,5	2 404,7	2 567,5	2 404,7	2 567,5	2 476,6

Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	24,7	12,2	45,2	20,4	48,6	23,7
B	Finansiella kostnader under perioden, Mkr	12,6	11,4	37,0	31,3	44,0	42,1
(A-B)/-B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	3,0	2,1	2,2	1,7	2,1	1,6

Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,73	0,36	1,34	0,65	1,44	0,74
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,36	0,23	0,65	0,76	0,84	0,94
A/B-1	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	102,1	60,6	106,1	-14,0	72,2	-21,0

Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	107,33	104,05	107,33	104,05	107,33	104,23
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	104,05	94,43	104,05	94,43	104,05	97,09
A/B-1	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	3,2	10,2	3,2	10,2	3,2	7,3

Överskottsgrad under perioden, %		2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Rullande 12 mån okt 2018-sep 2019	2018 jan-dec
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	43,8	33,3	112,6	75,8	140,0	103,2
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	63,2	60,5	188,2	156,9	249,5	218,3
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	69,2	55,1	59,8	48,3	56,1	47,3

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2019: 19 februari 2020

Årsstämma 2020: 21 april 2020

Delårsrapport januari–mars 2020: 7 maj 2020

Information

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

www.johnmattson.se

Ytterligare information kan erhållas av



Siv Malmgren, Vd

siv.malmgren@johnmattson.se

Tel: 070-539 35 07



Maria Sidén, Ekonomi- och finanschef

maria.siden@johnmattson.se

Tel: 070-337 66 36
