



Agavägen, Larsberg med U25 i förgrunden.

Bokslutskommuniké 2019

Januari–december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 253,0 Mkr (218,3), en ökning med 16 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 64,9 Mkr (23,7) motsvarande 1,93 kr per aktie (0,74).
- Förvaltningsresultatet har under året belastats med kostnader av engångskaraktär om 9,9 Mkr (19,6) kopplat till genomförd börsnotering under året.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 165,6 Mkr (208,9), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 4,6 Mkr (0,8).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 178,8 Mkr (222,3), motsvarande 5,31 kr per aktie (6,98).
- Fastighetsvärdet uppgick till 6 365,2 Mkr (6 039,5).
- Investeringarna uppgick till 160,1 Mkr (1 091,9 varav 804,5 Mkr avsåg förvärv av Käppala 2018).
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2019.

Oktober–december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 64,8 Mkr (61,4), en ökning med 6 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19,8 Mkr (3,4) motsvarande 0,59 kr per aktie (0,10).
- Förvaltningsresultatet har under perioden belastats med kostnader av engångskaraktär om 0,0 Mkr (9,1, kopplat till genomförd börsnotering).
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 106,2 Mkr (2,6), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 36,3 Mkr (-6,1).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 126,3 Mkr (-6,0), motsvarande 3,75 kr per aktie (-0,18).
- Investeringarna uppgick till 30,2 Mkr (56,5). I december ingick John Mattson avtal om förvärv av 541 lägenheter, tillträde sker i maj 2020.

JohnMattson

GODA LIVSMILJÖER ÖVER GENERATIONER

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, professionalism och engagemang – är lika stark idag som då.

Affärsidé

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

Erbjudande

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

Finansiella mål

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

Strategier

Förvaltning

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

Förädling

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

Förtätning

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

Förvärv

Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknads lägen 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



**7 % tillväxt
substansvärde**



**159 % tillväxt
förvaltningsresultat**



**6,4 Mdkr
fastighetsvärde**

Väsentliga händelser fjärde kvartalet 2019

- **John Mattson har ingått avtal om förvärv av 541 hyresrätter i Rotsunda och Rotebro i Sollentuna kommun. Tillträde sker under maj 2020 och påverkar varken fastighetsvärde eller resultatutfall 2019.**

Nyckeltal	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	64,8	61,4	253,0	218,3
Driftöverskott, Mkr	40,2	27,4	152,8	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	19,8	3,4	64,9	23,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,59	0,10	1,93	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	485,3	-45,9	159,0	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	58,9	99,3	63,6	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	3,75	-0,18	5,31	6,98
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 365,2	6 039,5	6 365,2	6 039,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,9	96,5	94,9	96,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	40,7	41,0	40,7	41,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,5	1,5	2,3	1,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie ¹⁾	111,07	104,23	111,07	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	6,6	7,3	6,6	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie ¹⁾	103,36	97,04	103,36	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 (19,6) och för kvartalet med 0,0 Mkr (9,1).

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 23-24.

Nyförvärv i Sollentuna

I december 2019 ingick John Mattson avtal om att förvärva 541 hyresbostäder i Sollentuna kommun, med tillträde i maj 2020. I enlighet med vår tillväxtstrategi etablerar vi därmed John Mattson även utanför Lidingö. I Käppala och Larsberg fortsätter arbetet med att bas- och totaluppgradera bostäderna.

Precis innan jul ingick John Mattson avtal om att förvärva 541 hyresbostäder i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun norr om Stockholm. Säljare är Sollentuna Stadshus AB.

Förvärvet omfattar totalt 37 200 kvadratmeter uthyrbar area fördelade på 29 fastigheter med bra lägen till Rotebro centrum och Rotsunda torg, nära såväl pendeltågsstation som E18 och E4:an. Fastighetsbeståndet utökas genom förvärvet med cirka 22 procent uthyrbar area.

Rotebro och Rotsunda är expansiva områden i Sollentuna kommun med positiv befolkningsutveckling och hög efterfrågan på bostäder. Byggnaderna är till största delen uppförda under 1950- och 70-talen, och omfattar främst två- och trerumslägenheter.

Förvärvet innebär att John Mattson etablerar sig även utanför Lidingö, helt i enlighet med bolagets tillväxtstrategi. Fastighetsportföljen passar väl in i bolagets förvaltningsstrategi som utgår från ett långsiktigt ansvarstagande och helhetsperspektiv med fokus på såväl välskötta byggnader som bostadsområden. Vi ser vidare stor förädlingspotential i beståndet som till stora delar behöver uppgraderas i form av stamreoveringar. Detta kan vi göra genom vår beprövade Larsbergmodell.

Tillträde till fastigheterna sker i maj 2020. Vi ser fram emot att träffa våra hyresgäster och att fortsätta utveckla bostadsområdena till goda livsmiljöer.

Uppgraderingar i Käppala och Larsberg

Uppgraderingsarbetet i Käppala pågår och fram till sommaren 2021 räknar vi med att basuppgradera cirka 400 lägenheter i området. Under 2019 totaluppgraderade vi färre än 100 lägenheter men inklusive det antal vi under kommande tvåårsperiod planerar att totaluppgradera kan vi nå vårt mål, 100 totaluppgraderade lägenheter per år över tid.

Utöver bas- och totaluppgraderingar tillför vi även 36 lägenheter genom vindspåbyggnader och konvertering av lokaler. I Larsberg fortsätter totaluppgraderingar



Genom förvärvet av de 541 lägenheterna utökar vi fastighetsbeståndet med 22 procent.

av tomställda lägenheter för att vi ska kunna erbjuda nya hyresgäster en bra och tidsenlig standard. Även boende i basuppgraderade lägenheter erbjuds att få sin lägenhet totaluppgraderad.

I Larsberg är våra hyresgäster i de 74 ungdomslägenheterna i U25 inflyttade sedan fjärde kvartalet 2019.

Förvaltningsresultat och substansvärde

För året 2019 uppgick förvaltningsresultatet till 64,9 Mkr (23,7) och förvaltningsresultatet per aktie till 1,93 kr (0,74) motsvarande en tillväxt om 159 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick den 31 december till 111 kr (104).

Måluppfyllelse 2019

Målet är att öka substansvärdet i genomsnitt med minst 10 procent per aktie per år över en konjunkturcykel. De senaste 12 månaderna har substansvärdet ökat med 7 procent.

Tillväxten i förvaltningsresultatet på 159 procent förklaras framför allt av förvärvade och nybyggda fastigheter från halvårsskiftet 2018.

Fastighetsvärdet är per 31 december 2019 6,4 Mdkr. Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till 10 Mdkr.

Ökat fokus på hållbarhetsarbete

Under 2019 har en strategi arbetats fram för vidareutveckling av bolagets hållbar-

hetsarbete. Kartläggning pågår av bolagets koldioxidutsläpp i såväl förvaltning som i projektverksamheten. Detta arbete utgör underlag för prioritering av åtgärder för att väsentligt minska denna påverkan.

Det sociala hållbarhetsarbetet är väl förankrat hos John Mattson och vi fortsätter med de årligt återkommande aktiviteterna mellan husen tillsammans med boende i våra bostadsområden.

Framtidsutsikter

Genom förvärvet av fastigheterna i Sollentuna kommun har bolaget nu en bredare verksamhetsbas än tidigare. Tillskottet av drygt 500 lägenheter utökar lägenhetsinnehavet med närmare 25 procent och stärker basen för vår förädlingsstrategi via Larsbergmodellen. Förädlingen av Käppalabeståndet fortsätter med både bas- och totaluppgraderingar samt vindspåbyggnader under 2020 och i Larsberg är det fokus på att totaluppgradera ledigblivna lägenheter samt driva detaljplanearbete för ytterligare förtätningsprojekt.

Dessutom fokuserar vi på potentiella förvärv, i enlighet med bolagets tillväxtstrategi. Liksom Rotsunda och Rotebro är lägen med bra utvecklingsmöjligheter och goda kommunikationer intressanta för oss och diskussioner pågår kontinuerligt för att identifiera lämpliga förvärv.



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.

John Mattsons fastighetsbestånd

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 Dalénium.

2018 färdigställdes Parkhusen i Larsberg med 80 lägenheter och 481 lägenheter i Käppala förvärvades. 2019 färdigställdes U25, ett hus i Larsberg med 74 ungdomslägenheter, och inflyttningen skedde under fjärde kvartalet 2019.

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 genom Larsbergsmodellen i två steg; basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas.

Det efterföljande steget, totaluppgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Då åtgärdas resterande delar av lägenheten, ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. I samband med uppgraderingar konverteras också outnyttjade utrymmen till bostäder där så är möjligt.

Fastighetsbeståndet per 31 december 2019											Januari–december 2019 ¹⁾			
	Byggnader/ Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area	Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad %	Om- flyttnings- hastighet ²⁾	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drift- över- skott
	Antal	Antal	Mkr	kr/kvm	tkvm	Bas	Total/ Nybyggt	Mkr	kr/ kvm	%	%	Mkr	Mkr	Mkr
Bostäder														
Larsberg	23	1 541	4 426,3	37 835	117,0	848	693	179,3	1 532	99,0	9,5	172,8	72,5	100,3
Baggeby	2	83	238,6	41 808	5,7	-	83	9,3	1 638	98,3	3,6	9,3	2,6	6,8
Dalénium	1	146	468,0	50 759	9,2	-	146	21,8	2 366	97,5	13,7	21,7	4,4	17,2
Käppala	12	481	861,0	28 649	30,1	-	85	39,5	1 315	77,7	5,4	32,4	16,5	15,9
Summa bostads- fastigheter³⁾	38	2 251	5 993,9	37 006	162,0	848	1 007	249,9	1 543	95,5	-	236,2	96,1	140,2
Kommersiellt och övrigt														
Larsberg	3	-	309,1	38 837	8,0	-	-	21,9	2 756	94,4	-	20,5	4,4	16,1
Summa förvalt- ningsfastigheter	41	2 251	6 303,0	37 092	169,9	848	1 007	271,9	1 600	95,4	-	256,7	100,4	156,3
Utv.projekt identifierade byggrätter obe- byggd mark	1	-	62,2	40 627	1,5	-	-	3,3	2 133	55,5	-	1,9	0,5	1,4
Totalt	42	2 251	6 365,2		171,5	848	1 007	275,1	1 605	94,9	-	258,6	100,9	157,7

¹⁾ Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid årets utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela året. Avvikelser mellan ovan redovisade driftöverskott om 157,7 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 152,8 Mkr förklaras av att driftöverskottet för under året förvärvade och färdigställda projekt har räknats upp med 4,9 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året.

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 sextiotalsbeståndet redan genomgått en basuppgradering, sker totaluppgradering av ledigblivna lägenheter eller när hyresgästen så önskar. Målsättningen är att totaluppgradera i snitt 100 lägenheter per år. Under perioden januari till december har 65 (165) lägenheter totaluppgraderats. Under 2019 totaluppgraderades färre än 100 lägenheter men inklusive det antal som under kommande tvåårsperiod planeras att totaluppgraderas kan bolagets mål nås; 100 totaluppgraderade lägenheter per år över tid.

Genom förvärvet av 481 lägenheter i Käppala utökades andelen ännu ej renoverade lägenheter i bolagets bestånd. Basuppgradering av cirka 400 lägenheter beräknas slutföras sommaren 2021. I samband med basuppgraderingar konverteras även outnyttjade lokaler och tvättstugor till 11 lägenheter och på vindarna till två byggnader tillskapas 25 lägenheter. Lägenhetsbeståndet utökas därmed med 36 lägenheter.

Förvärv

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

I december 2019 ingicks avtal om förvärv av 541 hyreslägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Tillträde sker i maj 2020 och bolagets bestånd utökas då med 37 200 kvm uthyrbar area, varav 34 200 kvm avser bostäder. Fastigheterna bedöms generera hyresintäkter om 42 Mkr, vid full uthyrningsgrad. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 99 procent. Förvärvspriset uppgår till 765 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt om 40 Mkr.

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Den 31 december 2019 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 251 (2 177). Av dessa var 396 (396) orenoverade, 848 (913) basuppgraderade, 518 (453) totaluppgraderade och 489 (415) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2019 uppgick till 94,9 procent (96,5) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 96,5 procent (98,3). Per 31 december 2019 var 114 lägenheter vakanta, varav 105 var hänförliga till Käppala där uppgraderingsprojekt pågår. Dessa vakanta lägenheter möjliggör en direkt uppgradering från orenoverade till totaluppgraderade.

Objekt	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr
Orenoverade lägenheter	396	24,1	27,3
Basuppgraderade lägenheter	848	67,4	85,5
Totaluppgraderade lägenheter	518	37,6	59,5
Nybyggda lägenheter	489	27,1	59,7
Garage och p-platser	-	-	13,5
Lokaler och förråd	-	15,2	29,6
Summa	2 251	171,5	275,1
Vakanser och rabatter	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakansvärde, Mkr
Vakanta lägenheter	114	6,6	7,9
Vakanta garage och p-platser	-	-	3,2
Vakanta lokaler och förråd	-	2,6	1,4
Rabatter	-	-	1,5
Summa	114	9,2	13,9
	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktvärde, Mkr
Summa	2 137	162,3	261,2

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 lämplig mark för förtätning av befintlig bebyggelse. Detta arbete bedrivs främst på egen mark och målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma samt lokala intressenter.

Pågående projekt

Förädlings- och förtättningsprojekt pågår i Käppala genom att tvättstugor konverteras till 11 lägenheter i markplan och 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 2019. De boende i U25 har flyttat in under fjärde kvartalet under 2019 och samtliga lägenheter är uthyrda. Lägenheterna har varit tillgängliga för ungdomar upp till 25 år ålder och intresset har varit stort, vilket speglas i den genomsnittliga kötiden som uppgår till knappt fem år. 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 tog sammanlagt cirka 2,5 år. Högst upp i det 11 våningar höga huset finns tre delningslägenheter för totalt 12 ungdomar där John Mattson i samarbete med företaget Colive erbjuder 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. 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 byggrättsportföljen uppgår till 62,2 Mkr (62,2).

Pågående nyproduktion i förädlings- och förtättningsprojekt per 31 december 2019

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh	Tillkommande uthyrbar area	Bokfört värde, Mkr	Totalt inv inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr ¹⁾	Färdigställt
Herkules 1 / Käppala	Lokalkonvertering	11	480	-	11,5	6,2	1 ²⁾	Q4 2020
Herkules 1 / Käppala	Vindspåbyggnad	25	820	-	34,0	18,9	2 ²⁾	Q4 2020
Summa pågående projekt		36	1 300	-	45,5	25,0	3	

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

²⁾ Avser en schabloniserad hyresnivå utifrån liknande projekt.

Utvecklingsprojekt och identifierade byggrätter

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 byggrätter		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 tolvmånadersbasis per 31 december 2019 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och tillträtts och projekt som färdigställt under året har uppräknats till årstakt. De i Sollentuna kommun belägna fastigheter som John Mattson i december ingick avtal om att förvärva, med tillträde i maj 2020, är ej inkluderade i aktuell intjäningsförmåga. Sollentunafastigheternas uthyrbara area uppgår till cirka 37 200 kvm, varav cirka 34 200 kvm bostäder. Hyresintäkter bedöms uppgå till cirka 42 Mkr, vid full uthyrningsgrad. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 99 procent. Förvärvspriset uppgår till 765 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt om 40 Mkr.

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

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

påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. 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.

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

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

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

Mkr	31 december 2019
Hyresvärde	275,1
Vakanser och rabatter	-13,9
Hyresintäkter	261,2
Driftkostnader	-58,2
Underhållskostnader	-19,4
Fastighetsadministration	-17,6
Fastighetsskatt	-4,5
Driftöverskott	161,5
Central administration	-29,9
Finansnetto	-48,7
Förvaltningsresultat	82,9

Koncernens resultat i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter	2	64,8	61,4	253,0	218,3
Driftkostnader	3	-14,9	-15,7	-57,4	-46,9
Underhåll	3	-3,5	-10,1	-19,4	-43,3
Fastighetskatt	3	-1,2	-1,1	-4,5	-4,0
Fastighetsadministration	3	-5,0	-7,0	-18,8	-20,9
Driftöverskott		40,2	27,4	152,8	103,2
Centrala administrationskostnader	4	-7,6	-17,0	-38,0	-37,4
Finansnetto	5	-12,9	-7,1	-49,8	-42,1
Förvaltningsresultat	1	19,8	3,4	64,9	23,7
Värdeförändring fastigheter	6	106,2	2,6	165,6	208,9
Värdeförändring räntederivat	6	36,3	-6,1	4,6	0,8
Resultat före skatt		162,2	-0,2	235,2	233,4
Aktuell skatt	7	0,0	0,0	-0,4	0,0
Uppskjuten skatt	7	-35,9	-5,9	-56,0	-11,1
Periodens resultat		126,3	-6,0	178,8	222,3
Periodens övriga totalresultat					
Periodens resultat		126,3	-6,0	178,8	222,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		126,3	-6,0	178,8	222,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹⁾		33 670	33 670	33 670	31 860
Periodens resultat per aktie		3,75	-0,18	5,31	6,98

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

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

Perioden januari till december 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 året 2019 till 64,9 Mkr (23,7) motsvarande 1,93 kr per aktie (0,74). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 159 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 (19,6) kopplade till genomförd börsnotering. Förvaltningsresultatet är i nivå med kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital.

Not 2: Intäkter

Koncernens intäkter för året uppgick till 253,0 Mkr (218,3), vilket motsvarar 1 509 kr/kvm (1 417). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under året uppgick till 95,3 procent (97,3) inklusive rabatter om 1,6 Mkr (1,0).

Intäkter	2019 jan-dec, Mkr	31 dec 2019 kr/kvm	2018 jan-dec, Mkr	31 dec 2018 kr/kvm
Larsberg	189,5	1 543	173,0	1 440
Baggeby	9,3	1 635	7,1	1 244
Dalénum	21,7	2 352	21,3	2 314
Käppala	32,4	1 079	16,9	1 083
Totalt	253,0	1 509	218,3	1 417

Hysesintäkter för bostadsfastigheter för året uppgick till 236,2 Mkr (217,5), motsvarande 1 459 kr/kvm (1 363). Hysesintäkterna för endast bostäder uppgick till 214,8 Mkr (183,0), vilket motsvarar 1 411 kr/kvm (1 319). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under året uppgick till 96,5 (98,0) procent inklusive lägenhetsvakanser om 7,1 Mkr (3,1) och lägenhetsrabatter om 0,4 Mkr (0,1). 4,9 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala. Vakansen är främst kopplad till uppgraderingar.

Den totala intäktsökningen om 34,7 Mkr är framförallt hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka ökat intäkterna med 23,6 Mkr (22,0) under året. Vidare beror ökningen på genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka har påverkat intäkterna med 6,4 Mkr (5,7). 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 påverkar årets intäkter med 2,7 Mkr (1,4). Resterande del av intäktsökningen är hänförlig till kommersiella lokaler, garage och parkeringsplatser.

Not 3: Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 100,1 Mkr (115,1) motsvarande 589 kr/kvm (736), vilket är en kostnadsminskning med 147 kr/kvm eller 20 procent.

Driftkostnader uppgick till 57,4 Mkr (46,9). Ökningen under året förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader från förvärvade fastigheter och under 2018 färdigställda nybyggnadsprojekt som togs i drift vid halvårsskiftet 2018. Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader, vilka motsvarar cirka 40 procent av driftkostnaderna.

Fastighets- kostnader	2019 jan-dec, Mkr	31 dec 2019 kr/kvm	2018 jan-dec, Mkr	31 dec 2018 kr/kvm
Larsberg	71,2	569	86,2	702
Baggeby	3,2	554	6,2	1 078
Dalénum	5,5	592	4,9	528
Käppala	20,3	675	17,9	874
Totalt	100,1	589	115,1	736

Underhållskostnaderna uppgick till 19,4 Mkr (43,3), varav 0,0 Mkr (18,5) var hänförlig till under året genomförda bas- och totaluppgraderingar. Under 2018 belastades Käppala med kostnader om 5,9 Mkr till följd av förgävesprojektering och Baggeby belastades med kostnader om 2,8 Mkr för uppgraderingar.

Fastighets- kostnader/kvm	Larsberg	Baggeby	Dalénum	Käppala	Totalt
Driftkostnader	314	359	402	424	339
Underhåll	122	88	64	99	113
Fastighetsskatt	28	3	16	27	26
Fastighets- administration	106	103	110	126	110
Totalt	569	554	592	675	589

Not 4: Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner och uppgick till 38,0 Mkr (37,4). Under året har centrala administrationskostnader belastats med kostnader av engångskaraktär om 9,9 Mkr (19,6) kopplat till genomförd börsnotering.

Not 5: Finansnetto

Finansnettot uppgick till -49,8 Mkr (-42,1). Aktiverade finansiella kostnader för projekt uppgick till 1,1 Mkr (2,8). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,87 procent (1,88) inklusive effekter av räntederivat. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,3 ggr (1,6).

Not 6: Värdeförändringar

Under året har fastighetsmarknaden generellt sett varit fortsatt stark med stabila priser. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 165,6 Mkr (208,9). Värdeförändringarna är framförallt hänförliga till sänkta avkastningskrav och förbättrat driftöverskott, i huvudsak kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Orealiserade värdeförändringar	2019 jan-dec, Mkr	2018 jan-dec, Mkr
Driftnettoförändring	49,7	131,9
Pågående projekt/byggrätter	44,8	68,4
Avkastningskrav	71,1	-
Förvärvade fastigheter	-	8,5
Totalt	165,6	208,9
I förhållande till marknadsvärde IB, %	2,7	4,4

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 4,6 Mkr (0,8) till följd av stigande långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har minskat under perioden.

Not 7: Skatt

Aktuell skatt uppgick under året till -0,4 Mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -56,0 Mkr (-11,1) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -35,1 Mkr (-46,1). Uppskjuten skatt för 2018 påverkades av en engångseffekt om 46,2 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. I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 32,8 Mkr, vars skattevärde ej aktiverats.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 454,4 Mkr (500,9), 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 4 679,8 Mkr (4 455,9). 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	64,9	-
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-36,3	36,3
Ny- och ombyggnationer	-24,8	24,8
Övriga skattemässiga justeringar	44,4	-5,9
Skattepliktigt förvaltningsresultat	48,2	55,2
Värdeförändringar fastigheter	-	165,6
Värdeförändringar derivat	-	4,6
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	48,2	225,5
Underskottsavdrag, ingående balans	-500,9	500,9
Underskottsavdrag, utgående balans	454,4	-454,4
Skattepliktigt resultat	1,8	271,9
Årets skatt	-0,4	-56,0

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-4 679,8	-964,0	-280,8
Derivat	68,9	14,2	13,1
Underskottsavdrag	454,4	93,6	77,3
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	-4 156,8	-856,3	-190,5
Fastigheter, tillgångsförvärv	584,6	120,4	-
Enligt balansräkning	-	-735,9	-

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 735,9 Mkr (679,8). Den verkliga skatteskulden beräknades dock endast uppgå till 190,5 Mkr (168,3).

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 fastighetsöverlåtelser.

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	31 december 2019	31 december 2018
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	6 365,2	6 039,5
Övriga anläggningstillgångar		7,0	9,4
Summa anläggningstillgångar		6 372,2	6 048,9
Kortfristiga fordringar		16,9	25,8
Likvida medel		9,8	2,8
Summa omsättningstillgångar		26,7	28,7
Summa tillgångar		6 398,9	6 077,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9	2 934,8	2 756,0
Avsättningar		0,5	0,6
Långfristiga räntebärande skulder	9	2 046,2	2 479,4
Uppskjutna skatteskulder	7	735,9	679,8
Räntederivat	9	68,9	73,5
Summa långfristiga skulder		2 851,5	3 233,3
Kortfristiga räntebärande skulder	9	555,4	-
Övriga kortfristiga skulder		57,1	88,3
Summa kortfristiga skulder		612,5	88,3
Summa skulder		3 464,0	3 321,6
Summa eget kapital och skulder		6 398,9	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
Årets totalresultat	-	-	-	222,3	222,3
Eget kapital, per 2018-12-31	33 670	11,2	362,8	2 382,0	2 756,0
Årets totalresultat				178,8	178,8
Eget kapital, per 2019-12-31	33 670	11,2	362,8	2 560,8	2 934,8

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

Balansräkning per 31 december 2019

Not 8: Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö i Stockholm och består huvudsakligen av bostadsfastigheter belägna i områdena Larsberg, Baggeby, Dalénum och Käppala. Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet till 6 365,2 Mkr (6 039,5) 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 275,1 Mkr (257,4). Beståndet omfattar 2 251 lägenheter (2 177).

Investeringar

Under året uppgick de totala investeringarna till 160,1 Mkr (1 091,9), varav 0,0 Mkr (804,5) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 95,7 Mkr (115,0). Det avser framförallt byggnationen av U25 med 74 ungdomslägenheter, samt investeringar i pågående lokalkonverteringar och vindspåbygggnader. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 43,1 Mkr (170,1) och omfattar 65 lägenheter (375). Övriga investeringar avser framförallt åtgärder i Käppala inom värme och ventilation samt balkonger och tvättstugor.

I december ingick John Mattson avtal om att förvärva 541 lägenheter i Sollentuna kommun, med tillträde i maj 2020. Förvärvspriset uppgår till 765 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt om 40 Mkr.

Fastighetsvärde

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

Kalkylerna har normalt utförts med en kalkylperiod om 10 år, perioden januari 2020 till december 2029. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2030 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2019-01-01	6 039,5
+ Förvärv	-
+ Investeringar i nybyggnation	95,7
+ Investeringar i basuppgraderingar	18,1
+ Investeringar totaluppgraderingar	25,1
+ Övriga investeringar	21,3
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	165,6
Utgående fastighetsvärde, 2019-12-31	6 365,2

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 605	1 522
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	96,5
Fastighetskostnader, kr/kvm	589	736
Driftöverskott, kr/kvm	920	682
Fastighetsvärde, kr/kvm	37 124	35 339
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 31 december 2019 till 2 934,8 Mkr (2 756,0) vilket motsvarar 87,16 (81,85) kronor per aktie. Under året har eget kapital ökat med årets resultat om 178,8 Mkr (222,3).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid årets utgång kreditavtal om 3 970,3 Mkr (2 589,4). Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av året uppgick till 2 601,6 Mkr (2 479,4) varav 2 046,2 Mkr (2 479,4)

var långfristig skuld och 555,4 Mkr (0,0) var kortfristig. Räntebärande nettoskuld uppgick till 2 591,9 Mkr (2 476,6), vilket motsvarar en belåningsgrad om 40,7 procent (41,0). Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat kreditlöfte och kassa, uppgick vid årets utgång till 138,4 Mkr (112,8). Med syfte att säkerställa refinansiering av befintliga kreditavtal fram till 30 september 2020 har härutöver även avtal tecknats om refinansiering om 475 Mkr. Vidare finns ett kreditlöfte om 765 Mkr hänförligt till finansieringen av förvärvet i Sollentuna.

Nyupplåning har under året skett med 131,4 Mkr (699,0, varav 430,0 Mkr hänförligt till övertagande av krediter i samband med Käppalaförvärvet), för att finansiera genomförda och pågående nybyggnationsprojekt och uppgraderingar. Amortering har under året skett med 9,2 Mkr (4,6). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,4 år (3,3).

Ränte- och kreditbindning 31 december 2019

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	964	2,53	37	1 805	555	21	-14	-
1-2 år	0	0,00	0	695	577	22	0	-
2-3 år	499	1,59	19	520	520	20	154	-
3-4 år	171	1,21	7	475	475	18	171	-
4-5 år	0	0,00	0	475	475	18	0	-
> 5 år	968	1,48	37	0	0	0	968	-
Summa	2 602	1,87	100	3 970	2 602	100	1 279	1,77

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) 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 kassafflödespåverkande 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 1 279,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 49,1 procent (51,6) av räntebärande skulder. Bolaget har även avtalat om ränteswappar om 600,0 Mkr med startdatum år 2020, vilka startas i samband med att ett derivatavtal om 586 Mkr löper ut.

Ränteswapparna förfaller mellan år 2020 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid årets utgång uppgick till -68,9 Mkr (-73,5). Reserven om 68,9 Mkr kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på kort- och långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

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

Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,87 procent (1,88).

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	162,2	-0,2	235,2	233,4
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	-106,2	-2,6	-165,6	-208,9
Värdeförändring på räntederivat	-36,3	6,1	-4,6	-0,8
Avskrivningar och utrangeringar	0,3	0,3	1,2	1,6
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	0,0	0,1	-0,1
Betald skatt	0,0	0,0	-0,4	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20,0	3,8	65,9	25,2
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-1,7	-17,2	11,6	-14,8
Förändring av rörelseskulder	-11,9	0,6	-31,2	11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6,5	-12,8	46,2	21,9
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	-0,5	0,0	-1,5	-0,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹⁾	-	-2,6	-	-5,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-30,2	-56,5	-160,1	-287,5
Investeringar/avyttringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30,8	-59,1	-161,5	-293,2
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	25,1	26,6	131,4	269,0
Amorteringar	-2,3	-2,3	-9,2	-4,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22,8	24,3	122,3	264,5
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>-1,5</i>	<i>-47,6</i>	<i>7,0</i>	<i>-6,8</i>
Likvida medel vid periodens början	11,3	50,4	2,8	9,6
Likvida medel vid periodens slut	9,8	2,8	9,8	2,8
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
¹⁾ Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag:				
Förvaltningsfastigheter	-	2,6	-	804,5
Rörelsefordringar	-	-	-	0,5
Likvida medel	-	-	-	2,1
Övertagna lån	-	-	-	-430,0
Rörelseskulder	-	-	-	-5,4
Övertagna nettotillgångar	-	2,6	-	371,7
Kvittningsemission	-	-	-	-364,0
Utbetald köpeskilling	-	2,6	-	7,7
Avgår: Likvida medel i förvärvat bolag	-	-	-	-2,1
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	-	2,6	-	5,6

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. Kostnader för börsnotering har belastat moderbolaget.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Intäkter	2,6	60,5	8,4	64,3
Centrala administrationskostnader	-8,2	-17,9	-35,6	-41,2
Rörelseresultat	-5,6	42,6	-27,2	23,1
Räntenetto	-0,9	-0,7	-2,9	-2,9
Resultat efter finansiella poster	-6,5	41,9	-30,1	20,2
Bokslutsdispositioner	21,0	-28,8	21,0	-28,8
Resultat före skatt	14,5	13,1	-9,1	-8,6
Skatt	-3,4	-2,2	0,1	-2,4
Årets resultat	11,1	10,9	-9,0	-11,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 668,7	1 668,6
Uppskjuten skattefordran	0,1	-
Fordringar på koncernföretag	123,6	97,1
Övriga kortfristiga fordringar	5,4	0,1
Likvida medel	9,5	2,5
Summa tillgångar	1 807,2	1 768,3
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 245,3	1 254,3
Skulder till koncernföretag	553,1	492,9
Övriga kortfristiga skulder	8,8	21,1
Summa eget kapital och skulder	1 807,2	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 värmekostnaderna varierar något år från år beroende på priser och förbrukning.

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

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

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresnivå	100 kr per kvm	+ / -17,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+ / -2,8
Fastighetskostnader	5 procent	+ / -5,0
Underliggande marknadsränta	1 procent	-8,7 / +7,6

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdoförändringar 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 %
Värdoförändring, Mkr	-1 273	-637	0	637	1 273
Belåningsgrad, %	50,9	45,2	40,7	37,0	33,9

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 årets utgång till 138,4 Mkr (112,8). Med syfte att säkerställa refinansiering av befintliga kreditavtal fram till 30 september 2020 har härutöver även avtal tecknats om refinansiering om 475 Mkr. Vidare finns ett kreditlöfte om 765 Mkr hänförligt till finansieringen av förvärvet i Sollentuna. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgick till 2,4 år (3,3) vid årets utgång. För att begränsa bolaget exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker.

Nyckeltal

Nyckeltal	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	62,0	44,7	60,4	47,3
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,9	96,5	94,9	96,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	275,1	257,4	275,1	257,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 485	1 411	1 485	1 411
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	171,5	169,1	171,5	169,1
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	30,2	56,5	160,1	287,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 365,2	6 039,5	6 365,2	6 039,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	37 124	35 339	37 124	35 339
Totalt antal lägenheter, st	2 251	2 177	2 251	2 177
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	13	111	65	375
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 366	1 366	1 366	1 366
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	396	396	396	396
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	64,8	61,4	253,0	218,3
Driftsöverskott, Mkr	40,2	27,4	152,8	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	19,8	3,4	64,9	23,7
Periodens resultat efter skatt	126,3	-6,0	178,8	222,3
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	40,7	41,0	40,7	41,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	1,9	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,5	1,5	2,3	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	3,5	3,2	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,4	3,3	2,4	3,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	3 739,6	3 509,3	3 739,6	3 509,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), Mkr	3 480,2	3 267,4	3 480,2	3 267,4
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,59	0,10	1,93	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	485,3	-45,9	159,0	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	58,9	99,3	63,6	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	3,75	-0,18	5,31	6,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie ¹⁾	111,07	104,23	111,07	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	6,6	7,3	6,6	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie ¹⁾	103,36	97,04	103,36	97,04
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	87,16	81,85	87,16	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 året har justerats med 9,9 Mkr (19,6) och för kvartalet med 0,0 Mkr (9,1).

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 24–25.

Redovisningsprinciper

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

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

Lidingö den 18 februari 2020

Anders Nylander
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Anna Sander
Styrelseledamot

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

John Mattsons aktie

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

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie i samband med noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 31 december 2019 var 141,40 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet noterades den 2 oktober och uppgick till 114,40 kronor. Högsta stängningskurs noterades 27 december och uppgick till 141,80 kronor.

Under kvartalet har 1 625 801 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 203,65 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 19,31 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 70,56 procent. John Mattson har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 111,07 kronor per aktie (104,23). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 6,6 procent jämfört 31 december 2018. Aktuellt substansvärde uppgick till 3 480,2 Mkr (3 267,4) eller 103,36 kronor per aktie (97,04) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy

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

Substansvärde

	31 december 2019		31 december 2018	
	Mkr	kr/aktie ¹⁾	Mkr	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital enligt balansräkningen	2 934,8	87,16	2 756,0	81,85
Återläggning				
Derivat enligt balansräkningen	68,9	2,05	73,5	2,18
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	735,9	21,86	679,8	20,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	3 739,6	111,07	3 509,3	104,23
Avdrag				
Derivat enligt balansräkningen	-68,9	-2,05	-73,5	-2,18
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-190,5	-5,66	-168,3	-5,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	3 480,2	103,36	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 31 december 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	2 200 609	6,54%
Prior & Nilsson Fonder	1 778 243	5,28%
Fidelity Investments (FMR)	1 255 411	3,73%
Övriga ägare	5 743 871	17,06%
Varav utländskt ägande	2 300 297	6,80%

Källa: Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	1,93	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	159,0	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	63,6	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	5,31	6,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie ¹⁾	111,07	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	6,6	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie ¹⁾	103,36	97,04
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	87,16	81,85
Börsvärde (kr/ aktie) /Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie, %	27,3	-

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 med 9,9 Mkr (19,6).

Aktiekapitalets utveckling

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

Definitioner

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

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde (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 definieras 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	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) vid periodens utgång, Mkr	3 480,2	3 267,4	3 480,2	3 267,4
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	103,36	97,04	103,36	97,04

Belåningsgrad vid periodens utgång, %		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	2 601,6	2 479,4	2 601,6	2 479,4
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	9,8	2,8	9,8	2,8
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 365,2	6 039,5	6 365,2	6 039,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	40,7	41,0	40,7	41,0

Eget kapital, kr/aktie		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 934,8	2 756,0	2 934,8	2 756,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Eget kapital, kr/aktie	87,16	81,85	87,16	81,85

Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	261,2	248,5	261,2	248,5
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	13,9	8,9	13,9	8,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	94,9	96,5	94,9	96,5

Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 365,2	6 039,5	6 365,2	6 039,5
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, Mkr	-	65,3	-	65,3
C	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	171,5	169,1	171,5	169,1
(A-B)/C	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	37 124	35 339	37 124	35 339

Förvaltningsresultat, kr/aktie		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	19,8	3,4	64,9	23,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	31 860
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,59	0,10	1,93	0,74

Förvaltningsresultat, Mkr		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Periodens resultat	126,3	-6,0	178,8	222,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	36,0	5,9	56,4	11,1
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	142,5	-3,5	170,3	209,7
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	19,8	3,4	64,9	23,7

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	64,8	61,4	253,0	218,3
B	Periodens bruttohyra, Mkr	68,7	63,5	265,5	224,4
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	96,6	95,3	97,3

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	54,9	52,4	214,8	183,0
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	57,6	53,6	222,7	186,7
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	95,3	97,8	96,5	98,0

Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	48,7	46,6	48,7	46,6
B	Räntebärande skuld vid periodens utgång, Mkr	2 601,6	2 479,4	2 601,6	2 479,4
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	1,9	1,9	1,9

Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	261,2	248,5	261,2	248,5
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	13,9	8,9	13,9	8,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	275,1	257,4	275,1	257,4

Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	224,0	213,5	224,0	213,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	8,1	3,7	8,1	3,7
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	156,3	154,0	156,3	154,0
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 485	1 411	1 485	1 411

Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	19,8	3,4	64,9	23,7
B	Engångskostnader avseende börsnotering, Mkr	0,0	9,1	9,9	19,6
C	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	33 670	33 670	31 860
(A+B)/C	Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie	0,59	0,37	2,22	1,36

Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,59	0,37	2,22	1,36
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,37	0,19	1,36	0,94
(A-B)/B	Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	58,9	99,3	63,6	44,1

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie		2019	2018	2019	2018
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, Mkr	3 739,6	3 509,3	3 739,6	3 509,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670	33 670	33 670
A/B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	111,07	104,23	111,07	104,23

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), Mkr		2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 934,8	2 756,0	2 934,8	2 756,0
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	68,9	73,5	68,9	73,5
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	735,9	679,8	735,9	679,8
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	3 739,6	3 509,3	3 739,6	3 509,3
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-68,9	-73,5	-68,9	-73,5
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-190,5	-168,3	-190,5	-168,3
D-B-E	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), Mkr	3 480,2	3 267,4	3 480,2	3 267,4

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr		2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
A	Räntebärande skulder vid utgången av perioden, Mkr	2 601,6	2 479,4	2 601,6	2 479,4
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	9,8	2,8	9,8	2,8
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	2 591,9	2 476,6	2 591,9	2 476,6

Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	19,8	3,4	64,9	23,7
B	Finansiella kostnader under perioden, Mkr	12,9	7,1	49,8	42,1
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,5	1,5	2,3	1,6

Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,59	0,10	1,93	0,74
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,10	0,19	0,74	0,94
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	485,3	-45,9	159,0	-21,0

Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %		2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	111,07	104,23	111,07	104,23
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	104,23	97,09	104,23	97,09
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	6,6	7,3	6,6	7,3

Överskottsgrad under perioden, %		2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	40,2	27,4	152,8	103,2
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	64,8	61,4	253,0	218,3
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	62,0	44,7	60,4	47,3

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Årsstämma 2020: 21 april 2020

Delårsrapport januari – mars 2020: 7 maj 2020

Delårsrapport april – juni: 20 augusti 2020

Information

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

www.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
