



DELÅRSRAPPORT

Q1
jan-mars
2024

I Slakthusområdet, ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt, planerar John Mattson för utveckling av drygt 200 nya lägenheter samt arbetsplatser med möjlig byggstart 2026. Genom hyresavtal med ett flertal starka varumärken bidrar John Mattson till områdets utveckling och vision om en blandstad med brett utbud av mat, kultur och upplevelser.

Januari-mars 2024¹⁾

- Hyresintäkterna uppgick till 157,5 Mkr (153,9), en ökning med 2,4 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 101,6 Mkr (101,1) en ökning med 0,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 32,6 Mkr (29,4) motsvarande 0,43 kr per aktie (0,77).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -73,0 Mkr (-554,9). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till +44,6 Mkr (-39,1).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 5,6 Mkr (-492,4), motsvarande 0,07 kr per aktie (-12,99).
- Fastighetsvärdet uppgick till 13 563,2 Mkr (14 974,7).
- Investeringarna uppgick till 68,9 Mkr (90,0), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 558,8 Mkr (6 071,8). Detta motsvarar 86,53 kronor per aktie (160,22), vilket är en minskning med 46 procent.

¹⁾ John Mattson gjorde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade med 37 896 965 stycken vilket medför att nyckeltalen inte är fullt jämförbara mellan perioderna.

Q1 – 2024

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Hyresavtal tecknades med nya aktörer för kommersiella lokaler i Slakthusområdet i Stockholm. Större delen av de tidigare vakanserna i området är därmed uthyrda.
- Sista etappen av totalt 129 nyproducerade lägenheter i fastigheten Gengasen 4 i Örby i Stockholm färdigställdes.
- Andra etappen av totalt 76 uppgraderade lägenheter i fastigheten Gengasen 4 i Örby i Stockholm färdigställdes.

Uppföljning av nyckeltal Q1 2024 jämfört med Q1 2023¹⁾

Nyckeltal	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Rullande 12 mån apr 23-mar 24	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,0	96,6	97,0	96,4
Överskottsgrad, % ²⁾	64,5	65,7	71,3	71,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	13 563,2	14 974,7	13 563,2	13 567,6
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	0	10	62	72
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	157,5	153,9	614,0	610,4
Driftöverskott, Mkr	101,6	101,1	437,8	437,3
Förvaltningsresultat, Mkr	32,6	29,4	136,4	133,2
Genomsnittlig ränta, %	3,38	3,05	3,38	3,43
Belåningsgrad vid periodens utgång, % ³⁾	50,1	58,4	50,1	49,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr ⁴⁾	1,6	1,5	1,6	1,6
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,43	0,77	2,79	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ⁵⁾	-44,4	-30,0	-17,4	-17,9
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	0,07	-12,99	-15,49	-31,75
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, % ⁵⁾	-46,0	-13,0	-46,0	-50,00
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	79,76	147,47	79,76	79,99
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	86,53	160,22	86,53	87,09

¹⁾ De finansiella målen presenteras på sidan 4.

²⁾ Överskottsgrad Q1 2024 är lägre jmf föregående år som ett resultat av högre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

³⁾ Inkluderas betalningen från försäljningen av fastigheten i Fulufjället 1 i Alvik, som frånträdde den 12 april, uppgår belåningsgraden till 49,8 procent allt annat lika.

⁴⁾ Räntetäckningsgrad 2023 har beräknats exklusive engångskostnader.

⁵⁾ Förändring i substansvärde per aktie och förvaltningsresultat per aktie efter genomförd nyemission om totalt 37 896 965 st aktier i Q4 2023.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 24.

Ökat förvaltningsresultat genom bibehållen effektivitet och lägre räntekostnader

John Mattson levererar ett ökat förvaltningsresultat och har påbörjat arbetet med att investera i värdeskapande energieffektiviseringar.



Investeringar i energi-effektiviseringar stärker både kassaflöden och fastighetsvärden samtidigt som det bidrar till en hållbar framtid.

Ökat förvaltningsresultat

Under 2023 genomförde John Mattson ett framgångsrikt arbete med att effektivisera verksamheten och stärka kassaflödet i bolaget. Det är glädjande att se att vi under första kvartalet 2024 bibehåller effektiviteten i verksamheten trots fortsatta prisökningar. En ovanligt kall och snörik inledning av året har dock orsakat högre kostnader för uppvärmning och snöröjning. Förvaltningsresultatet för perioden ökade med elva procent jämfört med samma period föregående år vilket främst förklaras av bibehållen effektivitet i kombination med reducerade räntekostnader till följd av genomförda försäljningar och den nyemission som genomfördes i slutet av 2023.

Vi upplever fortsatt stigande avkastningskrav på marknaden och avkastningskraven i John Mattsons fastighetsvärderingar har justerats upp med i genomsnitt åtta punkter. De stigande avkastningskraven motverkas dock primärt av ökade hyresintäkter. Värdeförändringen i John Mattsons fastighetsbestånd uppgick under perioden till -0,5 procent.

I början av april avyttrade vi en bostadsfastighet i Alvik i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 93 miljoner kronor, vilket är cirka fem procent över bokfört värde per det fjärde kvartalet 2023. Försäljningen är ett led i vår strategi att

löpande utvärdera sammansättningen av vårt fastighetsbestånd och göra selektiva avyttringar i syfte att optimera kapitalanvändningen och samtidigt stärka bolagets förutsättningar att hantera högre räntor. Inkluderas betalningen från försäljningen av fastigheten i Alvik, som frånträdde den 12 april, uppgår belåningsgraden till 49,8 procent allt annat lika. Att vi fortsätter att sälja fastigheter i linje med eller över bokfört värde befäster även värdet på vår fastighetsportfölj.

Läget på transaktionsmarknaden är fortsatt avvaktande men sedan årsskiftet märker vi en viss ökad aktivitet vilket är ett tecken på att köpare och säljare börjar närma sig varandra. Transaktionsvolymen i Sverige uppgick för det första kvartalet i år till 27 miljarder kronor, en ökning med 29 procent jämfört med samma period föregående år.

Plan för energieffektiviseringar i gång

År 2030 ska vi ha minskat vårt växthusgasutsläpp inom Scope 1 (våra direkta koldioxidutsläpp) och Scope 2 (användning av inköpt energi) med minst 40 procent jämfört med basår 2021. Den långsiktiga planen för att nå målet kompletterades under 2023 med delmålet att minska inköpt energi med 25 procent fram till år 2026. En plan för att uppnå detta mål har tagits fram och vi har påbörjat genomförandet av denna treårsplan. I planen ingår både åtgärder för att minska energianvändningen i våra fastigheter och att tillskapa hållbara energikällor. Under det första kvartalet har vi bland annat påbörjat vår största solcellsinstallation hittills. Installationen sker i Larsberg på Lidingö. I samma område har vi även beslutat att investera i värmeåtervinning vilket i kombination med egenproducerad el kommer att ge en betydande reduktion av inköpt energi till dessa fastigheter.

Hittills har vi för 2024 beslutat om att genomföra investeringar i energieffektiviseringar om totalt cirka 20 miljoner kronor. Investeringarna är lönsamma och har en genomsnittlig direktavkastning om drygt 10 procent. Investeringarna stärker fastigheternas kassaflöden och fastighetsvärden samtidigt som de bidrar till att minska John Mattsons klimatavtryck. Under 2024 planerar vi att investera totalt cirka 60 miljoner kronor i energieffektiviserande åtgärder.

Stärkta intäkter

Under 2023 hade vi en positiv nettouthyrning om åtta miljoner kronor i vårt kommersiella bestånd vilket bidrar till att öka våra hyresintäkter. Det är glädjande att merparten av våra tidigare vakanta lokaler

i Slakthusområdet nu är uthyrda. Uthyrningarna om totalt 2 600 kvadratmeter stärker inte bara våra kassaflöden utan de nya verksamheterna bidrar även till områdets utveckling och vision om en blandstad med brett utbud av mat, kultur och upplevelser.

Vi ser en fortsatt god efterfrågan på våra lokaler och har under första kvartalet i år haft en positiv nettouthyrning i vårt kommersiella bestånd om fem miljoner kronor. Vi har ytterligare potential att hyra ut vakanta lokaler och har fortsatt fokus på det framåt.

Årets hyresförhandlingar för samtliga våra bostäder är klara. Som tidigare kommunicerat blev hyresökningen för våra bostäder på Lidingö och Sollentuna i genomsnitt 5,1 procent från 1 januari. Hyresförhandlingen för resterande fastigheter blev klar efter periodens utgång och redovisas inte i hyresintäkterna för första kvartalet, i genomsnitt blev hyresökningen i dessa fastigheter 5,2 procent från 1 mars. Inom ramen för årets hyresförhandlingar har flera fastighetsbolag slutit tvåårsuppgörelser med historiskt höga hyreshöjningar även för 2025.

Under första kvartalet hälsade vi hyresgäster välkomna till sina nya bostäder i vårt projekt i Örby. Projektet omfattar nyproduktion av totalt 129 lägenheter och kommersiella lokaler samt uppgradering av 76 befintliga lägenheter. Nyproduktionsprojektet är nu färdigställt och det kvarstår endast att färdigställa 22 lägenheter i uppgraderingsprojektet. Projekten bidrar positivt till utvecklingen av våra hyresintäkter.

Vi förbereder nu för att åter starta nya uppgraderingsprojekt. Vi har potential att uppgradera totalt cirka 1 500 lägenheter inom vårt bestånd. Närmast är våra fastigheter i Rotebro som omfattar 283 lägenheter. Vi arbetar för närvarande med hur vi ska reducera klimatavtrycket i våra lägenhetsuppgraderingar. Vår projektverksamhet stod under 2023 för cirka 70 procent av vårt klimatavtryck varför det är viktigt att vi hela tiden utvecklar våra uppgraderingsprojekt mot lägre utsläpp av växthusgaser.

Sammanfattningsvis är det mycket glädjande att vi stärker förvaltningsresultatet samtidigt som vi nu åter investerar i långsiktigt värdeskapande.

Per Nilsson,
vd John Mattson Fastighetsföretagen AB

Affärsidé, mål och strategier

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

Strategier

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

Förvaltning – Vi förvaltar genom närhet och helhet. Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, både beståndet och att utveckla livet mellan husen. Vi jobbar proaktivt med fastighetsförvaltning och gör kontinuerligt effektiviseringar och värdeskapande investeringar i syfte att uppnå en mer hållbar fastighetsdrift samt ökat driftnetto. Fokus ligger på att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna. Målet är att minska energianvändningen med cirka 45 procent till en investering om cirka 200 Mkr kronor.

Förädling – Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att upgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väl-etablerad modell för upgradering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basupgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totalupgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totalupgradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. All upgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen. Målet är att upgradera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd

har uppgraderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totalupgradering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basupgraderade och kan totalupgraderas. Direktavkastningen för både bas- och totalupgradering är cirka 5 procent med en investering om 1,25 Mkr per lägenhet. Direktavkastningen för totalupgradering från basupgraderad lägenhet är cirka 6,5 procent med en investering om cirka 0,4 Mkr per lägenhet.

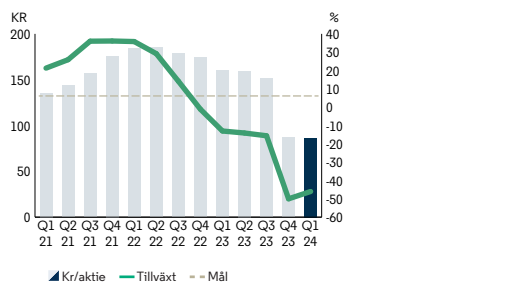
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och mångfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma. Förtätningprojekt bedöms kunna påbörjas tidigast under 2026. Initialt i små volymer för att skalas upp enligt målet om att starta produktion av 250 lägenheter per år.

Förvärv – Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva. Vi utvärderar även löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom selektiva avyttringar.

Finansiella mål

Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 7 procent över en konjunkturcykel.

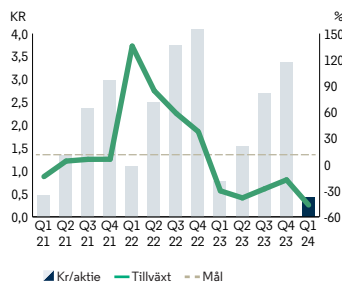
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE*



* Den 18 oktober 2023 reviderades målet från 10 till 7 procent.

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



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

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

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Hållbarhetsmål

John Mattson har antagit långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Målen ska styra bolagets verk-

samhet mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”. Resultatet för hållbarhetsmålen redovisas i samband med delårsrapporten för kvartal 4.



Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

- Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden.
- Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet.



Ansvarsfull material- och avfallshantering

Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och effektiv avfallshantering reducerar klimatpåverkan och ökar återvinningsgraden.

Mål

- År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.
- John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.



Energieffektiva och fossilfria lösningar

Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Fastigheters energiklass, val av fossilfria energislag och effektiv förvaltning reducerar klimatpåverkan.



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

Proaktivt arbete för en hälsosam, säker och stimulerande arbetsmiljö för såväl medarbetare som leverantörer är en förutsättning för trivsel och engagemang.

Mål

- Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.
- John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.
- Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.
- Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.
- John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.



Fastighetsbestånd

John Mattson är ett bostadsbolag med verksamhet i Stockholmsregionen. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Våra områden

Beståndet delas in i fyra förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma, och Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar 4 351 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 347 000 kvadratmeter, där bostäder står för 82 procent.

Majoriteten av fastigheterna är byggda på 1950–1970-talet, med goda förutsättningar att förädlas.

Tillväxt sker genom förvärv och förtätning av fastigheter i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.



4 351 st
lägenheter



82%
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



347 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 31 mars 2024							Januari–mars 2024		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 059	157	6 905	43 854	305	1 936	98,2	76	24	52
Norrort	1 068	80	1 713	21 483	113	1 413	92,7	27	16	11
City/Bromma	451	47	3 240	69 365	141	2 044	95,4	22	10	12
Söderort/Nacka	773	63	1 705	27 043	96	2 239	98,5	33	10	22
Summa fastigheter	4 351	347	13 563	39 092	654	1 886	97,0	158	56	101

Per 31 mars 2024	Hyresvärde			Vakanser och rabatter ¹⁾			Kontraktvärde			Uthyrningsgrad
	Objekt	Uthyrbar area,	Hyresvärde,	Antal	Uthyrbar area,	Vakans- och	Antal	Uthyrd area,	Kontraktvärde,	Ekonomisk
		Antal	tkvm		Mkr	tkvm		rabattvärde,	tkvm	
Bostäder	4 351	284	488	59	4	6	4 292	280	481	98,7
Kommersiellt ²⁾		63	144		8	9		55	136	93,9
P-platser			22			5			18	79,3
Summa	4 351	347	654	59	12	20	4 292	335	634	97,0

¹⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår eller planeras att påbörjas.

²⁾ 7 % av vakanser kommersiellt avser utvecklingsfastigheter.

Lidingö

På Lidingö finns John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Fastigheterna består framför allt av bostadsfastigheter i Larsbergsområdet och i Käppala, dessa står för 95 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella lokalerna bedrivs närservice- och utbildningsverksamhet. Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt.

Bostäderna håller genomgående en hög standard, 64 procent av beståndet är totalupgraderat eller nybyggt. Samtliga

lägenheter är basupgraderade, totalupgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden upgraderades 0 (10) lägenheter.

I beståndet finns även en utvecklingsfastighet, Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten, där detaljplanearbete pågår för nya bostäder.

I Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet, projektet är i tidigt skede.

Nyckeltal, Lidingö	Q1 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 864
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,0
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	43 411
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	74

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Norrort

I Norrort utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd framför allt av bostadsfastigheter i Sollentuna kommun i områdena Rotebro, Rotsunda, Häggvik och Tureberg. Den största andelen av byggnaderna är uppförda under 1970-talet men det finns också äldre, som är byggda under 1940- och 1950-talet samt nyare som byggts under 1990-talet eller senare. Planering för uppgrädering av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda

pågår, uppgrädering planeras påbörjas i Rotebro under 2024.

I Vilunda i Upplands Väsby äger John Mattson ett nyproducerat bostadshus med ett sjuttioal hyreslägenheter samt verksamheter i bottenvåningarna. Huset är utrustat med flera mobilitetslösningar som syftar till att möjliggöra ett hållbart boende och resande för hyresgästerna.

Nyckeltal, Norrort	Q1 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 413
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	21 482
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	57

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg samt på Gullmarsplan. Bostadsfastigheter står för 63 procent av total uthyrbar area. Byggnaderna har byggår från början av 1900-talet till 2017, där de flesta är från 1940-talet. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet.

Utvecklingsfastigheter finns i Abrahamsberg och i Söderstaden (stadsutvecklingsområde bestående

av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen).

På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma har detaljplanen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende vunnit laga kraft.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden pågår planarbete för nybyggnation av bostäder. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2026. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området.

Nyckeltal, City/Bromma	Q1 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	31
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 047
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	51 025
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	73

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Nyckeltalen motsvarar status per utgången av perioden. Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Söderort/Nacka

John Mattsons bestånd i Söderort och Nacka finns främst i Hägerstensåsen, Västberga och Örby. Bostadsfastigheter utgör 63 procent av total uthyrbar area och består till största del av fastigheter uppförda under 1990-talet. Kommersiella fastigheter utgör 17 procent av total uthyrbar area.

Området har tre utvecklingsfastigheter i olika skeden. I Örby centrum är utveckling av fastigheten Gengasen i sitt slutskede. Den andra och sista etappen av ett nyproduktionsprojekt bestående av totalt 129 lägenheter och LSS-boenden samt lokaler färdigställdes under första kvartalet 2024. Under perioden färdigställdes

48 (0) nya lägenheter. I samma område pågår även ett uppgraderingsprojekt av befintliga lägenheter. Under perioden uppgraderades 23 (0) lägenheter. Uppgraderingsprojektet fortsätter under 2024.

I Örnsberg innehar John Mattson en markanvisning för projektet Pincetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av drygt 200 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola.

På fastigheten Sicklaön 37:46, belägen vid Finnroda kaj i Nacka kommun, innehas en byggrätt där utveckling av bostäder planeras.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q1 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	46
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 120
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	45 928
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	79

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Nyckeltalen motsvarar status per utgången av perioden. Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Utvecklingsprojekt

John Mattson arbetar aktivt med fastighetsutveckling för att identifiera obebyggd mark där förtätning av befintlig bebyggelse och nyproduktion är möjlig och lämplig för att möjliggöra långsiktig värdetillväxt. Detta arbete bedrivs antingen på egen mark eller genom förvärv av mark eller markanvisningar. Även lokaler som tidigare varit avsedda för andra ändamål än boende konverteras till bostäder där det är ekonomiskt gynnsamt.

De rådande osäkra marknadsförutsättningarna för projektverksamhet har medfört att flertalet planerade projekt har skjutits på framtiden. Pågående projekt fullföljs men nya projekt kommer inte att inledas förrän bolaget gör bedömningen att marknadsförutsättningar är gynnsamma, vilket för förädlingsprojekt tidigast bedöms vara under 2024 och för förtättningsprojekt 2026.

I tabellen nedan presenteras John Mattsons totala projektportfölj.

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status	Bedömd detaljplan ²⁾
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan laga kraft	
Finnroda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Detaljplan laga kraft	
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	210	13 000	Detaljplan pågår	2025
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Bostadsrätter	90	6 000	Detaljplan pågår	2026
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj				660	39 950		

¹⁾ Antal lägenheter och area är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång. Projekt Gengasen i Örby färdigställdes under det första kvartalet och inflyttning skedde under januari 2024.

²⁾ Bedömd detaljplan avser tidpunkten för när en detaljplan vinner laga kraft. Därefter sker en bedömning när projektarbetet kan inledas på byggrätten.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2024 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för avyttringar av fastigheter som har frånträtts medan avdrag ej görs för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ej frånträtts.

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. Per balansdagen hade hyresjustering gjorts för bostäder i Sollentuna och Lidingö. Den vakans som framgår av intjäningsförmågan är främst hänförlig till uppgraderingsprojekt. Fastighetskostnader utgår från de senaste tolv månadernas fastighetskostnader bortsett från elstödet som inte inkluderats i beräkningen.

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

Centraladministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vid balansdagen. För mer information om centraladministrationskostnader se not 4, Centrala administrationskostnader.

Finansnettot har beräknats utifrån snitträntekostnad på nettoskulden per balansdagen med tillägg för tomträtsavgäld och utgör inte en prognos för framtida räntekostnader. Eventuell ränta på likvida medel har ej beaktats.

Belopp i Mkr	31 mar 2024
Hyresvärde	654,2
Vakanser och rabatter	-19,8
Hyresintäkter	634,4
Driftkostnader	-127,2
Underhållskostnader	-15,9
Fastighetsskatt	-13,6
Fastighetsadministration	-19,6
Driftöverskott	458,1
Central administration	-49,3
Finansnetto	-244,6
Varav tomträtsavgäld	-14,5
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	1,1
Förvaltningsresultat	165,4



Under perioden färdigställdes den sista etappen i ett nyproduktionsprojekt i Örby i södra Stockholm. Den sista etappen i ett uppgraderingsprojekt av befintliga lägenheter i samma område pågår.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Rullande 12 mån apr 23-mar 24	2023 jan-dec
Hyresintäkter	2	157,5	153,9	614,0	610,4
Driftkostnader	3	-42,4	-39,1	-127,2	-123,9
Underhåll	3	-4,9	-4,7	-15,5	-15,3
Fastighetsskatt	3	-3,2	-3,4	-13,5	-13,7
Fastighetsadministration	3	-5,4	-5,6	-20,0	-20,2
Driftöverskott		101,6	101,1	437,8	437,3
Centrala administrationskostnader	4	-11,8	-10,6	-52,3	-51,0
Finansnetto	5	-57,1	-61,2	-249,2	-253,1
Förvaltningsresultat	1	32,6	29,4	136,4	133,2
Värdeförändringar fastigheter	6	-73,0	-554,9	-875,5	-1 357,4
Värdeförändring räntederivat	6	44,6	-39,1	-86,7	-170,4
Resultat före skatt		4,3	-564,6	-825,8	-1 394,6
Aktuell skatt	7	-0,2	0,0	0,1	0,1
Uppskjuten skatt	7	1,5	72,3	68,5	139,2
Periodens resultat		5,6	-492,4	-757,5	-1 255,3
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens totalresultat					
Periodens resultat		5,6	-492,4	-757,5	-1 255,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		5,6	-492,4	-757,5	-1 255,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier		0,07	-12,99	-15,49	-31,75
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		5,2	-492,3	-758,5	-1 255,9
Innehav utan bestämmande inflytande		0,4	-0,1	1,1	0,6
Genomsnittligt antal aktier, tusental		75 794	37 897	48 974	39 556

Perioden januari till mars 2024

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 som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 32,6 Mkr (29,4) motsvarande 0,43 kr per aktie (0,77). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med -44,4 procent. Driftöverskottet uppgick under perioden till 101,6 Mkr (101,1). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 311 kr/kvm (1 167) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 12,3 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 157,5 Mkr (153,9). Intäkterna per kvadratmeter var 1 828 kr/kvm (1 750) rullande 12 månader.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 123,1 Mkr (119,0), vilket motsvarar 1 731 kr/kvm (1 600). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2024 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 4,9-5,2 procent.

Intäkter	2024 jan-mar Mkr	31 mar 2024 kr/kvm	2023 jan-mar Mkr	31 mar 2023 kr/kvm
Lidingö	76,0	1 902	75,4	1 839
Norrort	26,6	1 310	24,5	1 227
City/Bromma	22,4	2 003	26,5	1 998
Söderort/Nacka	32,6	2 169	27,4	2 004
Totalt	157,6	1 828	153,9	1 750

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 55,9 Mkr (52,8). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 508 kr/kvm (583) rullande 12 månader, en kostnadsminskning per kvadratmeter med 75 kr eller 11,3 procent som främst förklaras av lägre kostnader för fastighetsadministration samt drift och underhåll.

Driftkostnaderna uppgick till 42,4 Mkr (39,1), vilket förklaras av högre kostnader för uppvärmning och snöröjning. Underhållskostnaderna uppgick till 4,9 Mkr (4,7).

Kostnaderna för fastighetsadministration minskade till 5,4 Mkr (5,6).

Fastighetskostnader	2024 jan-mar Mkr	31 mar 2024 kr/kvm	2023 jan-mar Mkr	31 mar 2023 kr/kvm
Lidingö	23,4	493	22,4	557
Norrort	14,7	565	12,6	667
City/Bromma	9,1	545	8,1	552
Söderort/Nacka	8,7	446	9,6	568
Totalt	55,9	508	52,8	583

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	356	423	403	394	366
Underhåll	44	56	66	24	46
Fastighetskostnads	36	34	51	45	39
Fastighetsadministration	57	52	24	84	56
Totalt	493	565	545	446	508

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 11,8 Mkr (10,6) som inkluderar högre kostnader för inhyrd personal.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till -57,1 Mkr (-61,2). Att finansnettot förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av lägre lånevolym. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 5,5 Mkr (2,3). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,38 procent (3,05) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,6 ggr (1,5).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -73,0 Mkr (-554,9). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till 0,0 Mkr (-11,5).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till -73,0 Mkr (-543,4).

Värdeförändringarna är hänförliga till ökade bedömda avkastningskrav som delvis motverkas av förbättrat driftöverskott och värdeskapande inom projektverksamheten.

Den genomsnittliga värderingsytan för koncernen uppgick till 3,4 procent (3,3 per 31 december 2023).

Värdeförändringar	2024	2023
	jan-mar, Mkr	jan-mar, Mkr
Driftnettoförändring	299,3	311,9
Pågående projekt/byggrätter	-47,6	151,8
Avkastningskrav	-324,7	-1 007,2
Förvärvade fastigheter	-	-
Avyttrade fastigheter	-	-11,5
Totalt	-73,0	-554,9

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till +44,6 Mkr (-39,1). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -0,2 Mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till 1,5 Mkr (72,3) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 5,8 Mkr (120,0).

I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 54,4 Mkr (44,4), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 11,3 Mkr (45,4 Mkr per 31 december 2023), 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 10 009,8 Mkr (9 915,8 per 31 december 2023). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv. Därutöver redovisas inte uppskjuten skatt vid vissa värdenedgångar för fastigheter förvärvade via tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	32,6	-
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-19,1	19,1
Övriga skattemässiga justeringar	21,7	-32,3
Resultat före orealiserade värdeförändringar	35,2	-13,2
Värdeförändringar fastigheter	-	-73,0
Värdeförändringar derivat	-	44,6
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	35,2	-41,6
Underskottsavdrag, ingående balans	-45,4	45,4
Underskottsavdrag, utgående balans	11,3	-11,3
Skattepliktigt resultat	1,1	-7,5
Periodens skatt	-0,2	1,5

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-10 009,8	2 062,0	-600,6
Derivat	-113,6	-23,4	-21,6
Underskottsavdrag	11,3	2,3	1,9
Obeskattade reserver	-32,1	-6,6	-6,6
Summa	-10 144,2	2 089,7	-626,9
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 549,2	937,1	
Totalt	-5 595,1	-1 152,6	-626,9
Enligt balansräkning		-1 152,6	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 152,6 Mkr (1154,2). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 626,9 Mkr (691,9). 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 åttaårsperiod. 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	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	13 563,2	14 974,7	13 567,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	446,5	357,6	375,7
Räntederivat	10	108,0	189,3	69,0
Övriga anläggningstillgångar		12,5	12,2	11,8
Summa anläggningstillgångar		14 130,1	15 533,8	14 024,1
Kortfristiga fordringar		111,6	78,0	104,7
Räntederivat	10	5,6	11,0	-
Likvida medel		391,0	48,5	433,7
Summa omsättningstillgångar		508,2	137,5	538,3
Summa tillgångar		14 638,4	15 671,3	14 562,4
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 519,8	5 046,4	5 515,6
Innehav utan bestämmande inflytande		81,0	79,9	80,5
Summa eget kapital		5 600,8	5 126,3	5 596,2
Avsättningar		0,9	1,3	1,0
Leasingskuld tomträtt	9	446,5	357,6	375,7
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 783,7	6 426,7	6 083,9
Övriga långfristiga skulder		7,0	7,0	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 152,6	1 225,7	1 154,2
Summa långfristiga skulder		7 390,7	8 018,4	7 621,8
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 406,6	2 362,1	1 108,8
Övriga kortfristiga skulder		240,3	164,6	235,6
Summa kortfristiga skulder		1 646,8	2 526,7	1 344,4
Summa skulder		9 037,6	10 545,0	8 966,2
Summa eget kapital och skulder		14 638,4	15 671,3	14 562,4

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental ^{1,2)}	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2023-01-01	37 897,0	12,6	1 038,0	4 485,5	5 536,2	105,3	5 641,5
Apportemission							
Förvärv av minoritetsandelar, bestämmande inflytande kvarstår				2,4	2,4	-25,3	-22,9
Periodens totalresultat				-492,3	-492,3	-0,1	-492,4
Eget kapital, per 2023-03-31	37 897,0	12,6	1 038,0	3 995,7	5 046,4	79,9	5 126,3
Nyemission		12,6	1 238,1		1 238,1		1 250,7
Kostnader hänförliga till emission			-22,3		-22,3		-22,3
Skatt på emissionskostnader			4,6		4,6		4,6
Periodens totalresultat				-763,6	-763,6	0,6	-763,1
Eget kapital, per 2023-12-31	75 793,9	25,3	2 258,3	3 232,1	5 515,6	80,5	5 596,2
Justeringspost tillkommande emissionskostnader 2023			-0,9		-0,9		-0,9
Periodens totalresultat				5,2	5,2	0,4	5,6
Eget kapital, per 2024-03-31	75 793,9	25,3	2 257,4	3 237,2	5 519,8	81,0	5 600,8

¹⁾ I december 2023 genomfördes en företrädesemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades den 15 december (37 783 415) och den 21 december (113 550).
Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 793 930.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår vid periodens utgång till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Balansräkning per 31 mars 2024

Not 8 Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd finns i fem olika kommuner i Stockholmsregionen; Lidingö, Stockholm, Sollentuna, Upplands Väsby och Nacka.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 13 563,2 Mkr (13 567,6 per 31 december 2023). Fastighetsvärdet har minskat med 4,4 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av orealiserade värdeförändringar. Bostadsfastigheter står för 88 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 9 procent och utvecklingsfastigheter för 3 procent.

Total uthyrbar area uppgår till 347 100 kvm (354 100) där cirka 82 procent utgörs av bostäder.

Hyresvärdet per 31 mars uppgick till 654,2 Mkr (638,6). Beståndet omfattar 4 351 lägenheter (4 440).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 68,9 Mkr (90,0), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 37,6 Mkr (52,3) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Örby Centrum. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 13,0 Mkr (17,5). Under perioden har 0 lägenheter (10) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat fönsterbyten. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 0,0 Mkr (267,6).

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2024-01-01	13 567,6
+ Förvärv	-
+ Investeringar i nybyggnation	37,6
+ Investeringar i uppgraderingar	13,1
+ Övriga investeringar	18,2
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-73,0
Utgående fastighetsvärde, 2024-03-31	13 563,2

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 31 mars 2024 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield och Novier på delar av beståndet, motsvarande cirka en fjärdedel av fastighetsbeståndets totala värde. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats. Samtliga fastigheter externvärderas en gång per år under ett kalenderår.

Värderingar av förvaltningsfastigheter baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet

av framtida intjäningsförmåga. Värderingarna baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav.

Utvecklingsfastigheter värderas antingen som byggrätt eller pågående projekt. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA. Pågående projekt värderas till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och ett riskavdrag beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om tio år, perioden januari 2024 till december 2033. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 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.

Modellen för internvärdering baseras på restvärdesberäkning som styrks med input från externvärderingen. Bedömning görs även löpande om det finns andra indikationer på fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar och väsentliga förändringar i avkastningskrav.

Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett kortsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent och ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer och uthyrningsgrad.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 885	1 803	1 816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,0	96,6	96,1
Fastighetskostnader, kr/kvm	517	583	512
Driftöverskott, kr/kvm	1 311	1 167	1 304
Fastighetsvärde, kr/kvm	39 080	42 285	39 581
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	347	354	343
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,4	3,0	3,3

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingkulld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomt-rättsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingkulld. Den 31 mars 2024 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 446,5 Mkr (357,6).

Finansiering

Not 10 Finansiering

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

Eget kapital

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 31 mars 2024 till 5 519,8 Mkr (5 046,3) vilket motsvarar 72,83 (133,16) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 5,1 Mkr (-492,3) samt minskats med en justeringspost för emissionskostnader om -0,9 Mkr (0,0).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 7 378,3 Mkr (9 060,5).

Den utnyttjade kreditvolymen vid periodens utgång uppgick till 7 190,2 Mkr (8 788,8) varav 5 783,7 Mkr (6 426,7) var långfristig skuld och 1 406,6 Mkr (2 362,1) var kortfristig skuld.

Extern upplåning har under perioden gjorts med 0 Mkr (77,4). Amortering har under året gjorts med 2,5 Mkr (212,4).

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 6 799,3 Mkr (8 740,3), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50,1 procent (58,4).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 501,0 Mkr (94,0). Därutöver finns ett outnyttjat byggkreditiv om 78,1 Mkr.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,8 år (2,9).

Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,6 ggr (1,5).

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. Ränteswappar värderas till verkligt värde baserat på marknadsräntor vid aktuellt månadskifte. John Mattson använder räntederivat för att hantera ränterisk och önskad

räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrade marknadsräntor. John Mattsons derivat påverkas främst av förändringar i de långa marknadsräntorna.

Verkligt värde för räntederivat beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive räntederivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. John Mattson tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde enligt IFRS 13 nivå 2 med värdeförändringar redovisade i koncernens resultaträkning.

John Mattson har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 6 432,6 Mkr (4 788,6), vilket motsvarar 76,2 procent (60,0) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta.

Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2025 till 2033. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 113,6 Mkr (200,3). Detta belopp kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet uppgår per 31 mars till 7 019,1 Mkr.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 2,8 år (2,5).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 3,38 procent (3,05).

Not 11 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

Ränte- och kreditbindning 31 mars 2024

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	1 739,6	8,76 %	24 %	1 594,7	1 406,6	20 %	300	-
1-2 år	321,3	-6,18 %	4 %	1 513,3	1 513,3	21 %	1 733	-
2-3 år	1 137,9	1,49 %	16 %	1 200,9	1 200,9	17 %	1 200	-
3-4 år	1 777,0	2,42 %	25 %	1 350,7	1 350,7	19 %	1 650	-
4-5 år	1 465,6	2,11 %	20 %	1 211,6	1 211,6	17 %	850	-
> 5 år	749,0	2,67 %	10 %	507,2	507,2	7 %	700	-
Summa	7 190,2	3,38 %	100 %	7 378,3	7 190,2	100 %	6 432,6	-1,69 %

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat. I snitträntan för period 0-1 år inkluderas kreditmarginal för alla krediter upptagna med rörlig ränta varför snitträntan ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning. Snittränta exklusive byggnadskreditiv uppgick till 3,19 procent.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Rullande 12 mån apr 23-mar 24	2023 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	4,3	-564,6	-825,7	-1 394,6
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	73,0	554,9	875,5	1 357,4
Värdeförändring på räntederivat	-44,6	39,1	86,7	170,4
Avskrivningar och utrangeringar	0,9	0,8	3,6	3,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-0,3	-1,0	-1,3
Betald skatt	-	-	0,1	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33,5	29,9	139,1	135,5
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-7,0	-2,2	-30,7	-25,9
Förändring av rörelseskulder	4,7	-34,3	75,1	36,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31,2	-6,5	183,5	145,7
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	-1,4	-1,0	-4,9	-4,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-68,9	-90,0	-327,5	-348,6
Avyttringar av anläggningstillgångar	-	256,2	863,2	1 119,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70,3	165,2	530,8	766,3
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	-1,2	-	1 227,1	1 228,3
Förvärv av minoritetsandelar	-	-22,9	-	-22,9
Upptagna lån	-	77,4	1 618,8	1 696,2
Amorteringar	-2,5	-212,4	-3 217,8	-3 427,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3,7	-157,9	-371,9	-526,0
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>-42,7</i>	<i>0,9</i>	<i>342,5</i>	<i>386,0</i>
Likvida medel vid periodens början	433,7	47,6	48,5	47,6
Likvida medel vid periodens slut	391,0	48,5	391,0	433,6

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.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Intäkter	0,6	0,7	11,5
Centrala administrationskostnader	-7,7	-7,8	-28,4
Rörelseresultat	-7,1	-7,1	-16,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-1,5	-47,4	-114,3
Räntenetto	-16,4	-27,0	-122,2
Resultat efter finansiella poster	-25,0	-81,5	-253,4
Bokslutsdispositioner	-	-	60,4
Resultat före skatt	-25,0	-81,5	-192,9
Skatt	-	-	-6,7
Periodens resultat	-25,0	-81,5	-199,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	1,9	0,7	1,2
Andelar i koncernföretag	5 257,3	5 343,3	5 257,3
Uppskjuten skattefordran	0,9	3,0	0,9
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 195,1	-	1 178,9
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	351,0	325,6	342,6
Övriga kortfristiga fordringar	5,8	2,6	9,8
Kassa och bank	390,9	27,6	433,4
Summa tillgångar	7 202,8	5 702,7	7 224,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 853,9	1 764,2	2 878,9
Avstättningar	0,3	-	0,3
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	0,2	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 740,3	3 252,0	2 710,6
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	1 617,4
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 602,2	673,5	-
Övriga kortfristiga skulder	6,0	12,8	16,9
Summa eget kapital och skulder	7 202,8	5 702,7	7 224,2

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde från den löpande verksamheten är stabilt där 82 procent av den uthyrbara arean utgörs av bostadsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen. Bolagets bedömning är att efterfrågan på hyresrätter i dessa lägen kommer att vara fortsatt hög.

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 75 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden med hög efterfrågan i Stockholmsregionen.

De största driftkostnaderna för John Mattson är de så kallade mediakostnaderna där el, värme och vatten ingår. Elkostnaderna har blivit mer volatila jämfört med tidigare perioder.

John Mattson har ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital.

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
Hyresvärde	5 procent	+/- 32,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,5
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 6,6
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-12,3/+23,6

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas värde baseras på ett förväntat framtida 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.

Känslighetsanalys, belåningsgrad, %	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-2 713	-1 356		1 356	2 713
Belåningsgrad, %	62,7	55,7	50,1	45,6	41,8

Nedan illustreras hur en förändring av olika indata påverkar värdet på fastigheterna.

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2024-03-31	2023-12-31
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	+/- 190,2	+/- 181,7
Bostäder		+/- 176,3	+/- 167,1
Kommersiellt		+/- 14,0	+/- 14,6
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	+/- 521,1	+/- 509,3
Bostäder		+/- 487,2	+/- 481,5
Kommersiellt		+/- 33,9	+/- 27,8
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	+/- 369,9	+/- 365,5
Bostäder		+/- 344,6	+/- 335,7
Kommersiellt		+/- 25,3	+/- 29,8
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	2 328,4	2 310,3
Bostäder		2 210,6	2 178,6
Kommersiellt		117,8	131,7
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1 691,7	-1 735,4
Bostäder		-1 597,6	-1 625,7
Kommersiellt		-94,1	-109,7
Kalkylräntan ¹⁾	-0,5 %	822,7	542,9
Bostäder		768,4	498,1
Kommersiellt		54,6	44,7
Kalkylräntan ¹⁾	+0,5 %	-754,6	-514,3
Bostäder		-703,6	-471,7
Kommersiellt		-51,0	-42,7

¹⁾ Känslighetsanalysen avseende kalkylräntan har beräknats genom att applicera den relativa förändringen som beräknats fram i den externt värderade delen av portföljen.

Finansiell risk

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Risken begränsas av att nettobelåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 50,1 procent (58,4). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 1,6 (1,5). Tillgång till extern finansiering är en av bolagets viktigaste riskparametrar att hantera. Den begränsas, förutom av belåningsgraden, av tillgång till disponibel likviditet.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 501,1 Mkr (94,0). Därutöver finns outnyttjat byggkreditiv om 78,1 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,8 år (2,9) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 6 432,6 Mkr (4 788,6), vilket motsvarar 76,2 procent (59,9) av räntebärande skulder med rörlig Stibor-ränta.

Hållbarhetsrisker

John Mattsons hållbarhetsarbete integreras i bolagets affärsmodell. De hållbarhetsrelaterade riskerna som bedöms vara mest väsentliga för bolagets utveckling är sociala förhållanden, negativ miljöpåverkan och klimatförändringar samt frågor kopplade till bolagets uppförandekod och personal.

John Mattson arbetar utifrån långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Hållbarhetsmålen ska styra bolagets verksamhet mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”.

För att skapa trygga, attraktiva och hållbara boendemiljöer och lokalsamhällen tar John Mattson ett helhetsgrepp om både byggnader och livet mellan husen. Bolaget har ett engagemang i sociala frågor, samverkar med kommuner, polisen, andra fastighetsägare och organisationer i trygghetsfrågor och arbetar systematiskt för att motverka oriktiga hyresförhållanden.

För att minska den negativa och öka den positiva miljöpåverkan under alla delar av fastigheternas livscykel, har John Mattson stort fokus på både ansvarsfull material- och avfallshantering och på energieffektiva och fossilfria lösningar. Bolaget har åtagit sig att minska koldioxidutsläppen i linje med Parisavtalet och har genomfört klimatkartläggning samt upprättat en färdplan för att nå de vetenskapsbaserade klimatmålen.

John Mattson bedriver ett proaktivt arbete för en hälsosam, säker och stimulerande arbetsmiljö för såväl medarbetare som leverantörer. Årliga genomgångar av uppförandekoden och kompletterande policyer genomförs för samtliga anställda och bolagets värdegrund förankras kontinuerligt där samtliga medarbetare involveras. John Mattson har en tydlig process för medarbetarsamtal och arbetar systematiskt för att förebygga olyckor och arbetsrelaterad ohälsa.

Osäkerhetsfaktorer – en orolig omvärld

Fortsatt omvärldsoro, finansiell volatilitet och osäkerhet kring utveckling av inflation och räntenivåer gör att bolaget löpande måste analysera förändringar i bolagets rörelse- och finansiella risker och vid behov vidta proaktiva åtgärder för att hantera dessa risker.

Redovisningsprinciper

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

John Mattson följer upp verksamheten som en enhet vars resultat i sin helhet rapporteras till och utvärderas av den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernen rapporterar därför endast ett segment.

Nya standarder och tolkningar

De av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka John Mattsons resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2023 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Under april träffades avtal om försäljning av bostadsfastigheten Fulufjället 1 i Alvik i Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 93 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Inkluderat betalningen från försäljningen av fastigheten, som frånträdde den 12 april uppgår belåningsgraden till 49,8 procent allt annat lika vid utgången av det första kvartalet.

Lidingö den 25 april 2024

Per-Gunnar (P-G) Persson
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Vice ordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

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

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Börsvärdet den 31 mars 2024 uppgick till 4,3 miljarder kronor.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 31 december 2023 var 56,90 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 50,30 kronor, noterades den 7 mars. Högsta stängningskurs under kvartalet, 57,10 kronor, noterades den 12 januari.

Under kvartalet har 3 111 631 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 161,3 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 16,4 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 89,5 procent.

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

Under det fjärde kvartalet 2023 genomförde John Mattson en nyemission av aktier om cirka 1 250 miljoner kronor som tecknades i sin helhet.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per 31 mars 2024 uppgick till 6 558,8 Mkr (6 071,8). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 86,53 kronor (160,22). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 6 045,8 Mkr (5 588,6) eller 79,76 kronor per aktie (147,47) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 6 procent.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiell ställning i övrigt.

Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Ägarförteckning per 31 mars 2024

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

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	28 702 110	37,9 %
Tagehus Holding AB	10 273 564	13,6 %
Carnegie Fonder	7 000 000	9,2 %
Fidelity Investments (FMR)	3 438 517	4,5 %
PriorNilsson Fonder	3 209 905	4,2 %
Bergamoträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,0 %
Övriga ägare	20 105 558	26,5 %
Summa	75 793 930	100,0 %
Varav utländskt ägande	6 518 278	8,60 %

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	31 mar 2024		31 mar 2023		31 dec 2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	5 519,8	72,83	5 046,4	133,16	5 515,6	72,77
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	-113,6	-1,50	-200,3	-5,29	-69,0	-0,91
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 152,6	15,21	1 225,7	32,34	1 154,2	15,2
Långsiktigt substansvärde	6 558,8	86,53	6 071,8	160,22	6 600,8	87,09
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	113,6	1,5	200,3	5,29	69,0	0,91
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-626,9	-8,27	-683,2	-18,03	-607,0	-8,01
Aktuellt substansvärde	6 045,6	79,76	5 588,8	147,47	6 062,9	80,0

Aktierelaterade nyckeltal

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,43	0,77	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-44,4	-30,0	-17,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	0,07	-12,99	-31,75
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	86,53	160,22	87,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-46,0	-13,0	-50,0
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	79,76	147,47	79,99
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	72,83	133,16	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	56,90	70,30	60,00
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,66	0,44	0,69
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	37 896 965	39 556 335
Utstående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	37 896 965	75 593 930

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier ^{1,2)}	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
	Aktiesplit					
2018	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
2021	App.emission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33
2022	App.emission	672 208	37 037 035	224 069	12 345 678	0,33
2022	App.emission	859 930	37 896 965	286 643	12 632 321	0,33
2023	Nyemission	37 896 965	75 593 930	12 632 321	25 264 642	0,33

¹⁾ Kopplat till förvärvet av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj 2022. I december 2023 genomfördes en riktad nyemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades 15 december (37 783 415) och 21 december (113 550). Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 593 930.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår vid periodens utgång till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Nyckeltal

Nyckeltal	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Rullande 12 mån apr 23-mar 24	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	64,5	65,7	71,3	71,6
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,0	96,6	97,0	96,1
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	654,2	638,6	654,2	622,4
Hysesvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 714	1 670	1 714	1 664
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	347,1	354,1	347,1	342,8
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	68,9	90,0	130,8	348,7
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	13 563,2	14 974,7	13 563,2	13 567,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	39 088	42 285	39 088	39 581
Totalt antal lägenheter	4 351	4 440	4 351	4 270
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	0	10	48	72
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, Mkr	157,5	153,9	614,0	610,4
Driftöverskott, Mkr	101,6	101,1	437,8	437,3
Förvaltningsresultat, Mkr	32,6	29,4	136,4	133,2
Periodens resultat efter skatt	5,6	-492,4	-757,5	-1 255,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,38	3,05	3,38	3,43
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50,1	58,4	50,1	49,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6	1,5	1,6	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,8	2,5	2,8	2,9
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,8	2,9	2,8	3,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 558,8	6 071,8	6 558,8	6 600,8
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 045,6	5 588,8	6 045,6	6 062,9
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,43	0,77	2,79	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-44,4	-30,0	-17,4	-17,9
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	0,07	-12,99	-15,49	-31,75
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	86,53	160,22	86,53	87,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-46,0	-13,0	-46,0	-50,0
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	79,76	147,47	79,76	79,99
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	72,83	133,16	72,83	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	56,90	70,30	56,90	56,90
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	37 896 965	48 974 271	39 556 335
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	37 896 965	75 793 930	75 593 930

Definitioner av nyckeltal, se sidan 24.

Definitioner

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

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde, Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Bostadsfastigheter	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Ej alternativt nyckeltal.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - Leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential avseende bostäder, per kvadratmeter.
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential.
Kontraktvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde, Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Förvaltningsresultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabeller

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Rullande 12 mån apr 23-mar 24	2023 jan-dec	
Aktuellt substansvärde, kr/aktie					
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 045,6	5 588,8	6 045,6	6 062,9
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	37 897	75 794	75 794
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	79,76	147,47	79,76	79,99
Belåningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	7 190,2	8 788,8	7 190,2	7 192,6
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	391,0	48,5	391,0	433,6
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	13 563,2	14 974,7	13 563,2	13 567,6
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50,1	58,4	50,1	49,8
Eget kapital, kr/aktie					
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 519,8	5 046,4	5 519,8	5 515,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	37 897	75 794	75 794
A/B	Eget kapital, kr/aktie	72,83	133,16	72,83	72,77
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	634,4	616,9	634,4	598,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	19,8	21,7	19,8	24,3
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,0	96,6	97,0	96,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	13 563,2	14 974,7	13 563,2	13 567,6
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	347,1	354,1	347,1	342,8
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	39 080	42 285	39 080	39 581
Förvaltningsresultat, kr/aktie					
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	32,6	29,4	136,4	133,2
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 794	37 897	48 974	39 556
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,43	0,77	2,79	3,37
Förvaltningsresultat, Mkr					
A	Periodens resultat	5,6	-492,4	-757,5	-1 255,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	-1,3	-72,3	-68,3	-139,3
C	Värdetförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	-28,4	-594,0	-962,2	-1 528,2
D	Resultatandel från intressebolag				
A+B-C-D	Förvaltningsresultat, Mkr	32,6	29,4	136,4	133,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	243,3	268,0	243,3	247,0
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	7 190,2	8 788,8	7 190,2	7 192,6
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,4	3,0	3,4	3,4
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr					
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	634,4	616,9	634,4	598,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	19,8	21,7	19,8	24,3
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	654,2	638,6	654,2	622,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	481,2	480,2	481,2	463,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	6,4	6,0	6,4	3,0
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	284,5	291,1	284,5	280,3
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 714	1 670	1 714	1 664
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 558,8	6 071,8	6 558,8	6 600,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	37 897	75 794	75 794
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	86,53	160,22	86,53	87,09

ÖVRIG INFORMATION

		2024 jan-mar	2023 jan-mar	Rullande 12 mån apr 23-mar 24	2023 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuell substansvärde, Mkr					
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 519,8	5 046,4	5 519,8	5 515,6
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-113,6	-200,3	-113,6	-69,0
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 152,6	1 225,7		1 154,2
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 558,8	6 071,8	6 558,8	6 600,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	113,6	200,3	113,6	69,0
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-626,9	-683,2	-626,9	-607,0
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	6 045,6	5 588,9	6 045,6	6 062,9
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr					
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulda avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	7 190,2	8 788,8	7 190,2	7 192,4
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	391,0	48,5	391,0	433,6
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 799,3	8 740,3	6 799,3	6 759,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr					
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr ¹⁾	32,6	29,4	136,4	136,2
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	53,6	58,5	238,9	241,1
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr¹⁾	1,6	1,5	1,6	1,6
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %					
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,43	0,77	2,79	3,37
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,77	1,11	3,37	4,10
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-44,4	-30,0	-17,4	-17,9
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	86,53	160,22	86,53	87,06
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	160,22	184,19	160,22	174,02
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	-46,0	-13,0	-46,0	-50,0
Överskottsgrad under perioden, %					
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	101,6	101,1	437,8	437,3
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	157,5	153,9	614,0	610,4
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	64,5	65,7	71,3	71,6

¹⁾ Förvaltningsresultat och räntetäckningsgrad för perioden har beräknats exklusive engångskostnader om 3,0 Mkr.

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–juni 2024: **12 juli 2024**
Delårsrapport januari–september 2024: **31 oktober 2024**
Bokslutskommuniké 2024: **13 februari 2025**

Information

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

corporate.johnmattson.se



Per Nilsson, vd
per.nilsson@johnmattson.se
Tel: 08-613 35 02



Ebba Pilo Karth, cfo
ebba.pilo.karth@johnmattson.se
Tel: 08-613 35 09