



Utsikt från fastigheten Trappsteget 2 i Högdalen, som under kvartalet blev miljömärkt enligt Svanen. Fastigheten uppfyller John Mattsons ambition om förtätning och att växa hållbart i Stockholmsregionen.

DELÅRSRAPPORT

Q1

jan-mars  
2022

### Januari – mars 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 153,2 Mkr (80,4), en ökning med 91 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 40,7 Mkr (15,8). Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,11 kr per aktie (0,47), en ökning om 136 procent. Justerat för engångspost 2021 var tillväxten 70 procent.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 821,8 Mkr (4 565,2). Substansvärde per aktie uppgick till 184,19 kr per aktie (135,59), en ökning av det långsiktiga substansvärdet per aktie med 36 procent.
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till 271,8 Mkr (197,4), och värdeförändringarna för räntederivat uppgick till 118,7 Mkr (16,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 337,8 Mkr (181,0) varav 335,1 Mkr (181,0) avser moderbolagets aktieägare, motsvarande 9,11 kr per aktie (5,38).
- Fastighetsvärdet uppgick till 16 890,6 Mkr (8 188,5).
- Investeringarna uppgick till 724,3 Mkr (34,2), varav 643,2 Mkr (0,0) avsåg förvärv.

# JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

# Q1 – 2022

## Väsentliga händelser under perioden

- Den 1 februari tillträdde tre fastigheter vid Gullmarsplan, Stockholm, med ett underliggande fastighetsvärde om 670 miljoner kronor
- Beslut fattat om uppgradering av fastigheten Gengasen 4 i Örby med 76 lägenheter
- Per Nilsson tillträdde som vd den 10 januari
- Mattias Lundström utsågs till ny cfo med tillträde under augusti 2022



**Finansiella mål Q1 2022 jämfört med Q1 2021**

**36 % tillväxt substansvärde**



**136 % tillväxt förvaltningsresultat**



**16,9 Mdkr fastighetsvärde 31 mars 2022**

Nyckeltal	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Rullande 12 mån apr 21-mar 22	2021 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	94,9	97,1	95,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	16 890,6	8 188,5	16 890,6	15 894,5
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	58	62	335	339
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Hysesintäkter, Mkr	153,2	80,4	480,8	407,9
Driftöverskott, Mkr	93,2	46,2	296,8	249,8
Förvaltningsresultat, Mkr	40,7	15,8	128,0	103,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57,3	43,8	57,3	58,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,2	2,2	2,2
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,11	0,47	3,62	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	135,6	-13,9	28,1	6,0
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	9,11	5,38	41,73	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	184,19	135,59	184,19	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	35,8	21,3	35,8	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	168,32	125,38	168,32	158,54

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 22.

# Fortsatt stark tillväxt

Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie uppgick till 136 procent och tillväxten i långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 36 procent. John Mattsons utökade fastighetsportföljer förutsättningar att skapa en mer kostnadseffektiv organisation framåt.



Vi befinner oss i en orolig omvärld men John Mattson står väl rustat

## Attraktiv och unik position

Jag vill inleda med att tacka alla medarbetare för ett varmt mottagande och en bra start på mitt första kvartal som vd. Det har blivit tydligt för mig hur John Mattsons långa historia och starka värdegrund präglar vårt dagliga arbete och hur vi har en långsiktighet och ett ansvarstagande i allt vi gör.

John Mattson har en attraktiv och unik position. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till attraktiva områden i Stockholmsregionen, med närhet till väl fungerande infrastruktur där efterfrågan på bostäder är hög. Vi har en renodlad fastighetsportfölj som till 81 procent utgörs av välskötta bostäder av hög kvalitet och med nöjda hyresgäster.

John Mattson är en värdeskapande aktör inom social hållbarhet där vi arbetar med ett helhetsperspektiv. Under senare år har vi även visat att vi gör skillnad i områden där det finns utmaningar med upplevd otrygghet.

Bolagets tillväxtstrategi bygger på värdeskapande inom de strategiska hörnstenarna förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. Genom denna bredd är vi inte beroende av enskilda förutsättningar för vår tillväxt och det värde som skapas inom de fyra hörnstenarna kan återinvesteras i verksamheten, vilket resulterar i en tillväxt med balanserat risktagande. Under 2021 hade bolaget en historisk hög tillväxt dri-

vet av förvärv med syfte att öka bolagets volym och skalfördelar i verksamheten.

## Fortsatt tillväxt

De framgångsrika förvärven under 2021 i kombination med värdeskapande inom förvaltning och projektverksamhet skapade fortsatt tillväxt under årets första kvartal. Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie uppgick till 136 procent (70 procent justerat för engångsposter). Tillväxten i långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 36 procent. Det är även glädjande att se att bolagets administrativa kostnader minskar jämfört med föregående kvartal. Det senaste året har fastighetsportföljen ökat med 70 procent i uthyrbar area vilket gör att vi nu har förutsättningar att skapa en mer kostnadseffektiv organisation framåt.

I februari tillträdde vi tre fastigheter vid Gullmarsplan. Fastigheterna utgör ett bra tillskott till vårt förvaltningsområde i City/Bromma för att utöka vårt bestånd och skapa förutsättningar för en effektiv förvaltning. Med fastigheterna vid Gullmarsplan och våra utvecklingsfastigheter i Slakthusområdet ser vi nu mycket fram emot att vara en del av den expansiva utvecklingen av Söderstaden.

Vårt framgångsrika arbete med lägenhetsuppgaderingar fortsätter. Under det första kvartalet uppgaderades 58 lägenheter. Under kvartalet togs även beslut att

starta uppgaderingsprojektet Gengasen i Örby som omfattar totalt 76 lägenheter.

## Värdeskapande inom hållbarhet

Social hållbarhet är en central del i bolagets DNA. Det är därför glädjande att vårt trygghetsarbete i Sollentuna, som en del av föreningen BID (Boende Integration Dialog) Tureberg, ger resultat och uppmärksammas. BID Tureberg, som precis fyllde ett år, bygger på samverkan där John Mattson tillsammans med andra fastighetsägare, polisen och Sollentuna kommun arbetar för ett tryggare Sollentuna där alla parter bidrar utifrån sin roll och sina förutsättningar.

John Mattson har som mål att certifiera alla nybyggda bostäder enligt Svanen, vilket ger ett kvitto på att våra byggnader är hållbara ur ett livscykelperspektiv. Under första kvartalet blev certifiering klar av nyproduktionsprojektet Trappsteget 2 i Högdalen som omfattar 72 lägenheter.

## En orolig omvärld

När samhället åter öppnade upp sig efter covid-19-pandemin kom nästa stora kris. Kriget i Ukraina är framför allt en tragedi för den ukrainska befolkningen. För att bidra till att lindra effekterna av kriget skänkte John Mattson och våra medarbetare pengar till UNHCR och Unicef. Vi samarbetar även med de kommuner där vi är verksamma för att erbjuda bostäder åt de människor som flyr kriget.

Kriget skapar även direkta effekter på bolaget som vi behöver hantera. Stigande inflation och räntor samt störningar i våra försörjningskedjor gör att behovet av att agera snabbt i en föränderlig omvärld är större än på länge – något som alla medarbetare på John Mattson målmedvetet kommer att arbeta med framöver.

Vi befinner oss i en orolig omvärld men John Mattson står väl rustat för att hantera den.

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.

**Förädling** – Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väletablerad modell för uppgradering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgradering, innebär att

nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. Målsättningen är att totaluppgradera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet. All uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

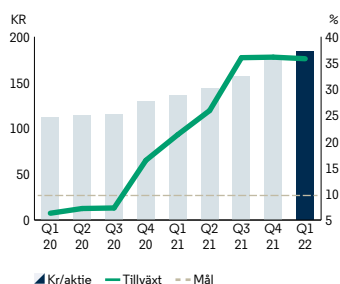
**Förtätning** – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov 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.

**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.

## Finansiella mål

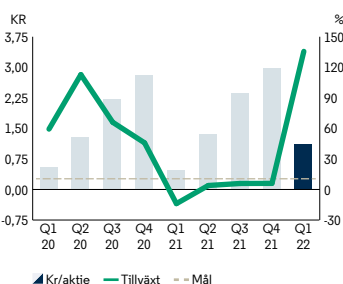
Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till 10 Mdkr. Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 16,9 Mdkr.

FASTIGHETSVÄRDE



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

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

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

# Fastighetsbestånd

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, Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar per den 31 mars 4 493 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 367 400 kvadratmeter, där bostäder står för 81 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.



**4 493** st  
lägenheter



**81%**  
av uthyrbar area utgörs  
av bostäder



**367** tkvm  
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 31 mars 2022						Januari–mars 2022 <sup>1)</sup>					
	Lägenheter		Uthyrbar area		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	Mkr		
Lidingö	2 288	172	8 127	47 150	309	1 791	98,1	74	28	46		
Norrort	995	75	2 091	27 771	92	1 216	95,4	22	13	9		
City/Bromma	543	61	3 525	58 115	125	2 055	97,4	29	9	20		
Söderort/Nacka	667	59	3 148	53 271	119	2 008	95,2	29	9	19		
<b>Summa fastigheter</b>	<b>4 493</b>	<b>367</b>	<b>16 891</b>	<b>45 974</b>	<b>644</b>	<b>1 752</b>	<b>97,1</b>	<b>154</b>	<b>60</b>	<b>94</b>		

<sup>1)</sup> Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de hade ägts under hela perioden. Avvikelser mellan ovan redovisade driftöverskott om 94 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 93 Mkr förklaras av att driftöverskottet för under perioden förvärvade fastigheter och färdigställda projekt räknats upp med 1 Mkr som om de ägts under hela perioden.

Per 31 mars 2022	Hyresvärde			Vakanser och rabatter			Kontraktvärde			Uthyrningsgrad	
	Uthyrbar area, tkvm		Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
	Antal	tkvm	Mkr		tkvm	Mkr		tkvm	Mkr		
Bostäder	4 493	299	474	77 <sup>1)</sup>	5	6	4 416	293	467	98,6	
Kommersiellt	–	69	144	–	5	7	–	63	136	94,9	
P-platser	–	–	26	–	–	5	–	–	21	81,3	
<b>Summa</b>	<b>4 493</b>	<b>367</b>	<b>644</b>	<b>77</b>	<b>10</b>	<b>19</b>	<b>4 416</b>	<b>357</b>	<b>625</b>	<b>97,1</b>	

<sup>1)</sup> Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår.

## 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. I beståndet finns även en utvecklingsfastighet där detaljplan pågår samt identifierade potentiella byggrätter. Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet framåt.

Bostäderna håller genomgående en hög standard, 62 procent av beståndet är totalupgraderat eller nybyggt. Samtliga

lägenheter är basupgraderade, totalupgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden har 58 (62) lägenheter upgraderats.

Planarbete pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg på Lidingö som går under projektnamnet Ekporten. Löpande arbete och dialog sker med såväl politiker som tjänstemän på Lidingö stad. I Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet, projektet är i tidigt skede. Ytterligare ett antal potentiella förtätningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala.

Nyckeltal, Lidingö	Q1 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	164
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 724
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	47 024
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	65 <sup>1)</sup>

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 andel 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. I Norrort finns även en utvecklingsfastighet i Upplands Väsby kommun.

Planering för uppgöring av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda pågår,

uppgöring planeras påbörjas i Rotebro under 2022.

Produktion pågår av ett bostadshus med 73 hyreslägenheter i området Vilunda i centrala Upplands Väsby. Fastigheten ligger intill pendeltågstationen och med närhet till Väsby centrum. Projektet är Stockholms första flerbostadshus för hållbar mobilitet och utan krav på privata parkeringsplatser. Inflyttning är beräknad till andra halvåret 2022.

Nyckeltal, Norrort	Q1 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	75
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 228
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	95,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	25 313
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	38 <sup>1)</sup>

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



## City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg och på Östermalm. Bostadsfastigheter står för 56 procent av total uthyrbar area. Byggnaderna är från 1930-1940-tal samt 1990-2010-tal, där samtliga är väl underhållna och i gott skick. Av hela fastighetsbeståndet har City/Bromma störst andel kommersiella fastigheter med 33 procent av total uthyrbar area. 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 är detaljplan antagen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende. Byggstart planeras ske under 2023.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden har planarbete startat under första kvartalet 2022 för nybyggnation av bostäder, med en preliminär byggstart under 2026. John Mattsons tomrätter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området.

Nyckeltal, City/Bromma	Q1 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	34
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 956
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	61 737
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	69 <sup>1)</sup>

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



## Söderort/Nacka

John Mattsons bestånd i Söderort och Nacka är främst koncentrerat till Hägerstensåsen, Västberga och Örby. Bostadsfastigheter utgör 72 procent av total uthyrbar area och består framför allt av fastigheter uppförda under 1940-talet samt under 2000–2020. Kommersiella fastigheter utgör 17 procent av total uthyrbar area och består främst av kontor, vård- och omsorg samt närservice. Området har tre utvecklingsfastigheter i olika skeden.

I Örby centrum pågår utveckling av fastigheten Gengasen, ett nyproduktionsprojekt som innefattar hyreslägenheter, butikslokaler och LSS-boende.

Projektet byggstartades 2021 och har beräknad inflytt under andra halvan av 2023. Dessutom pågår projektering inför ett uppgraderingsprojekt av lägenheter med planerad projektstart 2022.

I Örnsberg innehas en markanvisning för projektet Pincetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av 230 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola.

På fastigheten Sicklaön 37:46, belägen vid Finnboda kaj i Nacka kommun, finns en byggrätt där utveckling av bostäder planeras med möjlig byggstart 2023.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q1 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 911
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	97,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	54 246
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	67 <sup>1)</sup>

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



<sup>1)</sup> Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

## Utvecklingsprojekt

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh <sup>1)</sup>	Tillkommande uthyrbar area <sup>1)</sup>	Status	Möjlig byggstart <sup>2)</sup>
Vilunda, Upplands Väsby	Norrort	Egen regi	Hyresbostäder	73	4 400	Produktion	Pågår
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	128	8 400	Produktion	Pågår
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Tidigt skede	2023
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan antagen	2023
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	2023
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	150	8 500	Detaljplan pågår	2024
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	230	13 500	Detaljplan pågår	2025
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	100	9 000	Planbesked	2026
<b>Total utvecklingsportfölj</b>				<b>831</b>	<b>52 750</b>		

<sup>1)</sup> Antal lägenheter och area är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.  
<sup>2)</sup> Möjlig byggstart är en bedömning av när projektet kan starta. Detaljplan för projekt Geografiboken är upphävd av Mark- och miljödomstolen. Stockholms stad avser begära resning hos Mark- och miljööverdomstolen i ärendet.

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2022 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställt under perioden har uppräknats till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter.

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

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. Den vakans som framgår av intjäningsförmågan är främst hänförlig till uppgraderingsprojekt. Fastighetskostnader utgår från de senaste tolv månadernas fastighetskostnader.

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

Centraladministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vid balansdagen. För mer information om centraladministrationskostnader se not 4, sida 10.

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

Belopp i Mkr	31 mars 2022
Hyresvärde	643,6
Vakanser och rabatter	-18,8
<b>Hyresintäkter</b>	<b>624,8</b>
Driftkostnader	-138,0
Underhållskostnader	-37,5
Fastighetsskatt	-12,1
Fastighetsadministration	-33,9
<b>Driftöverskott</b>	<b>403,2</b>
Central administration	-54,2
Finansnetto	-149,3
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-2,5
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>197,2</b>





# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Rullande 12 mån apr 21-mar 21	2021 jan-dec
Hyresintäkter	2	153,2	80,4	480,8	407,9
Driftkostnader	3	-40,9	-24,0	-114,6	-97,7
Underhåll	3	-7,2	-4,3	-28,2	-25,3
Fastighetsskatt	3	-3,1	-1,4	-9,1	-7,3
Fastighetsadministration	3	-8,8	-4,5	-32,1	-27,7
<b>Driftöverskott</b>		<b>93,2</b>	<b>46,2</b>	<b>296,8</b>	<b>249,8</b>
Centrala administrationskostnader	4	-15,7	-17,2	-55,2	-56,8
Finansnetto	5	-36,9	-13,2	-113,6	-89,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1</b>	<b>40,7</b>	<b>15,8</b>	<b>128,0</b>	<b>103,1</b>
Resultatandelar från intressebolag		-	-	2,2	2,2
Värdeförändringar fastigheter	6	271,8	197,4	1 613,4	1 539,0
Värdeförändring räntederivat	6	118,7	16,8	149,9	48,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>431,2</b>	<b>230,1</b>	<b>1 893,5</b>	<b>1 692,3</b>
Aktuell skatt	7	-2,4	-	-5,4	-3,0
Uppskjuten skatt	7	-91,0	-49,1	-398,8	-356,9
<b>Periodens resultat</b>		<b>337,8</b>	<b>181,0</b>	<b>1 489,3</b>	<b>1 332,5</b>
Periodens totalresultat					
Periodens resultat		337,8	181,0	1 489,3	1 332,5
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>337,8</b>	<b>181,0</b>	<b>1 489,3</b>	<b>1 332,5</b>
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		335,1	181,0	1 476,1	1 322,0
Innehav utan bestämmande inflytande		2,7	-	13,2	10,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental		36 798	33 670	35 372	34 601
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning per aktie		9,11	5,38	41,73	38,21

# Perioden januari till mars 2022

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, resultatandel från intressebolag och skatt, uppgick under perioden till 40,7 Mkr (15,8) motsvarande 1,11 kr per aktie (0,47). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 135,6 procent.

## Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 153,2 Mkr (80,4), vilket motsvarar 1 655 kr/kvm (1 453). Den totala intäktsökningen om 72,9 Mkr är främst hänförlig till förvärvade fastigheter, vilka har ökat intäkterna med 67,5 Mkr under perioden. Intäktsökningen förklaras även av genomförda uppgraderingar och förtätningar, vilka står för en ökning om cirka 3 Mkr.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 117,0 Mkr (68,7), vilket motsvarar 1 554 kr/kvm (1 394). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2022 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,6–1,8 procent.

Intäkter	2022 jan-mar Mkr	31 mar 2022 kr/kvm	2021 jan-mar Mkr	31 mar 2021 kr/kvm
Lidingö	74,4	1 683	68,9	1 558
Norrort	22,1	1 151	10,3	1 090
City/Bromma	28,2	1 958	1,2	733
Söderort/Nacka	28,6	1 904	-	-
<b>Totalt</b>	<b>153,2</b>	<b>1 655</b>	<b>80,4</b>	<b>1 453</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 60,0 Mkr (34,1) motsvarande 608 kr/kvm (508), vilket är en kostnadsökning per kvadratmeter med 100 kr eller 22 procent. De ökade kostnaderna förklaras främst av högre drift- och underhållskostnader, vilket framförallt är hänförligt till förvärvade fastigheter och även ökade medicinskostnader på grund av prisökningar.

Driftkostnader uppgick till 40,9 Mkr (24,0), varav förvärvade fastigheter förklarar 16,7 Mkr av ökningen.

Underhållskostnaderna uppgick till 7,2 Mkr (4,3), varav kostnader hänförligt till förvärvade fastigheter står för cirka 3 Mkr av ökningen.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 8,8 Mkr (4,5) som främst beror på ökade kostnader i samband med integration av genomförda förvärv.

Fastighetskostnader	2022 jan-mar Mkr	31 mar 2022 kr/kvm	2021 jan-mar Mkr	31 mar 2021 kr/kvm
Lidingö	28,4	570	26,8	512
Norrort	13,3	715	7,2	571
City/Bromma	8,9	580	0,1	50
Söderort/Nacka	9,5	611	-	-

Fastighetskostnader	2022 jan-mar Mkr	31 mar 2022 kr/kvm	2021 jan-mar Mkr	31 mar 2021 kr/kvm
<b>Totalt</b>	<b>60,0</b>	<b>608</b>	<b>34,1</b>	<b>508</b>

Fastighetskostnader/ kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	364	454	328	360	376
Underhåll	80	131	113	120	102
Fastighetsskatt	26	30	48	41	33
Fastighets- administration	100	100	92	90	97
<b>Totalt</b>	<b>570</b>	<b>715</b>	<b>580</b>	<b>611</b>	<b>608</b>

## Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 15,7 Mkr (17,2).

## Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 36,9 Mkr (13,2). Ökat finansnetto förklaras av högre räntekostnader på grund av ökad kreditvolym hänförliga till förvärv och investeringar. Tomträttsavgäld ingår i finansnetto med 2,8 Mkr (0,4). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 0,8 Mkr (0,3). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,40 procent (1,53) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 ggr (2,2).

## Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till 271,8 Mkr (197,4), varav 0,0 Mkr (1,0) avsåg realiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är hänförliga till förbättrat driftöverskott kopplat till genomförda investeringar, förändrade avkastningskrav och förvärvade fastigheter.

Den genomsnittliga värderingsytan för koncernen uppgick till 2,7 procent (2,7 per 31 december 2021).

Orealiserade värdeförändringar	2022 jan-mar, Mkr	2021 jan-mar, Mkr
Driftnettoförändring	35,5	19,9
Pågående projekt/byggrätter	117,2	27,0
Avkastningskrav	92,3	149,4
Förvärvade fastigheter	26,8	-
<b>Totalt</b>	<b>271,8</b>	<b>196,4</b>

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 118,7 Mkr (16,8). Förändringen beror främst på stigande marknadsräntor.

## Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -2,4 Mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -91,0 Mkr (-49,1) och har påverkat av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -80,4 Mkr (-43,9). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 20,8 Mkr (9,4), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 528,1 Mkr (533,4 per 31 december 2021), 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 12 513,0 Mkr (11 658,0 per 31 december 2021). 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	40,7	-
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-26,2	26,2
Ny- och ombyggnationer	-18,9	18,9
Övriga skattemässiga justeringar	21,5	1,0
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>17,1</b>	<b>46,2</b>
Värdeförändringar fastigheter	-	271,8
Värdeförändringar derivat	-	118,7
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>17,1</b>	<b>436,7</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-533,4	533,4
Underskottsavdrag, utgående balans	528,1	-528,1
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>11,8</b>	<b>441,9</b>
<b>Periodens skatt</b>	<b>-2,4</b>	<b>-91,0</b>

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-12 513,0	-2 577,7	-750,8
Derivat	-93,5	-19,3	-17,8
Underskottsavdrag	528,1	108,8	89,8
Obeskattade reserver	-38,2	-7,9	-2,3
<b>Summa</b>	<b>-12 116,7</b>	<b>-2 496,0</b>	<b>-681,1</b>
Fastigheter, tillgångsförvärv	5 716,0	1 177,5	-
<b>Totalt</b>	<b>-6 400,6</b>	<b>-1 318,5</b>	<b>-681,1</b>
<b>Enligt balansräkning</b>	<b>-</b>	<b>-1 318,5</b>	<b>-</b>

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 318,5 Mkr (914,2). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå till 681,1 Mkr (287,4). 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 uppgår till 17 procent för underskottsavdrag och 19 procent för derivat.

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
<b>Tillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	8	16 890,6	8 188,5	15 894,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	332,8	46,6	332,8
Räntederivat		93,5	-	-
Övriga anläggningstillgångar		12,9	7,4	11,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 329,8</b>	<b>8 242,5</b>	<b>16 239,2</b>
Kortfristiga fordringar		79,7	44,7	79,1
Likvida medel		205,4	6,8	227,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>285,2</b>	<b>51,5</b>	<b>306,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 615,0</b>	<b>8 294,0</b>	<b>16 545,7</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 596,8	3 594,7	5 143,9
Innehav utan bestämmande inflytande		108,9	-	106,2
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 705,7</b>	<b>3 594,7</b>	<b>5 250,2</b>
Avsättningar		1,7	1,7	1,8
Leasingskuld tomträtt	9	332,8	46,6	332,8
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 485,0	2 360,6	6 224,6
Övriga långfristiga skulder		10,2	-	10,1
Uppskjutna skatteskulder	7	1 318,5	914,2	1 227,5
Räntederivat	10	-	56,4	25,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 148,2</b>	<b>3 379,4</b>	<b>7 821,9</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	10	4 394,3	1 232,9	3 221,9
Övriga kortfristiga skulder		366,8	87,0	251,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 761,1</b>	<b>1 319,9</b>	<b>3 473,4</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 909,3</b>	<b>4 699,3</b>	<b>11 295,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 615,0</b>	<b>8 294,0</b>	<b>16 545,7</b>

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental <sup>1,2)</sup>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital, per 2021-01-01</b>	<b>33 670</b>	<b>11,2</b>	<b>362,8</b>	<b>3 039,7</b>	<b>3 413,7</b>	–	<b>3 413,7</b>
Periodens resultat	–	–	–	181,0	181,0	–	181,0
<b>Eget kapital, per 2021-03-31</b>	<b>33 670</b>	<b>11,2</b>	<b>362,8</b>	<b>3 220,6</b>	<b>3 594,7</b>	–	<b>3 594,7</b>
Apportemission	2 695	0,9	407,3	–	408,2	–	408,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	95,8	95,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	0,1	0,1	–0,1	–
Periodens resultat	–	–	–	1 141,0	1 141,0	10,5	1 151,5
<b>Eget kapital, per 2021-12-31</b>	<b>36 365</b>	<b>12,1</b>	<b>770,1</b>	<b>4 361,8</b>	<b>5 143,9</b>	<b>106,2</b>	<b>5 250,2</b>
Apportemission	672	0,2	117,5	–	117,8	–	117,8
Periodens resultat	–	–	–	335,1	335,1	2,7	337,8
<b>Eget kapital, per 2022-03-31</b>	<b>37 037</b>	<b>12,3</b>	<b>887,6</b>	<b>4 696,8</b>	<b>5 596,8</b>	<b>108,9</b>	<b>5 705,7</b>

<sup>1)</sup> I samband med förvärvet av fastigheter vid Gullmarsplan genomfördes en apportemission om 672 208 aktier, vilka registrerades den 3 februari 2022. Antal aktier uppgår per den 31 mars till 37 037 035.

<sup>2)</sup> Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 mars 2022 till 0,33 kr per aktie (0,33).

# Balansräkning per 31 mars 2022

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 16 890,6 Mkr (15 894,5 per 31 december 2021). Fastighetsvärdet har ökat med 996,1 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av förvärvet av fastigheterna vid Gullmarsplan som tillträdde 1 februari 2022. Bostadsfastigheter står för 83 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 12 procent och utvecklingsfastigheter för 5 procent. Total uthyrbar area uppgick till 367 000 kvadratmeter (216 000) och hyresvärdet per den 31 mars uppgick till 643,6 Mkr (339,8). Beståndet omfattar 4 493 lägenheter (2 829).

## Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 724,3 Mkr (34,2), varav 643,2 Mkr (0,0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 58,5 Mkr (10,6) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Upplands Väsby och Örby centrum. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 17,5 Mkr (19,2). Under perioden har 58 lägenheter (62) uppgraderats.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
<b>Ingående fastighetsvärde, 2022-01-01</b>	<b>15 894,5</b>
+ Förvärv	643,2
+ Investeringar i nybyggnation	58,5
+ Investeringar i uppgraderingar	17,5
+ Övriga investeringar	5,2
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	271,8
<b>Utgående fastighetsvärde, 2022-03-31</b>	<b>16 890,6</b>

## Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 31 mars 2022 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield på majoriteten av beståndet, motsvarande 93 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Restande del av fastighetsbeståndet har internvärderats.

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 avkastningkrav.

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

Kalkylerna har normalt utförts med en kalkylperiod om tio år, perioden april 2022 till december 2031. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2032 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 752	1 574	1 715
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	94,9	95,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	608	508	618
Driftöverskott, kr/kvm	1 047	945	1 009
Fastighetsvärde, kr/kvm	45 974	37 922	44 710
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	367	216	356
Genomsnittlig värderingsyield, %	2,7	2,8	2,7

## 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 2022 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 332,8 Mkr (46,6).

# 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 2022 till 5 596,8 Mkr (3 594,7) vilket motsvarar 151,11 kronor per aktie (106,76). Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 335,1 Mkr (181,0) och genomförd apportemission om 117,8 Mkr.

### Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 10 061,9 Mkr (4 161,9).

Den utnyttjade kreditvolymen vid periodens utgång uppgick till 9 879,3 Mkr (3 593,5) varav 5 485,0 Mkr (2 360,6) var långfristig skuld och 4 394,3 Mkr (1 232,9) var kortfristig skuld.

Nyupplåning har under perioden skett med 432,8 Mkr (35,5), för finansiering av genomfört fastighetsförvärv. Amortering har under perioden skett med 0,0 Mkr (2,8).

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 9 673,8 Mkr (3 586,7), vilket motsvarar en belåningsgrad om 57,3 procent (43,8).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 288,0 Mkr (75,2). Därutöver finns ett kreditlöfte om 100 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,5 år (2,2).

### 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. I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska dessa derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan på derivatinstrumenten avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital.

John Mattson har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 2 843,0 Mkr (1 943,0), vilket motsvarar 33,5 procent (64,9) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta.

Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2022 till 2032. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 93,5 Mkr (-56,4). Detta belopp kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från det redovisade värdet eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

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

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,40 procent (1,53).

## Ränte- och kreditbindning 31 mars 2022

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) <sup>1)</sup>	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) <sup>2)</sup>
0-1 år	5 500	1,46	56	4 904	4 394	44	54	-
1-2 år	664	1,07	7	1 393	1 720	17	471	-
2-3 år	820	1,75	8	1 049	1 049	11	300	-
3-4 år	393	0,79	4	250	250	3	518	-
4-5 år	220	1,26	2	555	555	6	200	-
> 5 år	2 281	1,33	23	1 910	1 910	19	1 300	-
<b>Summa</b>	<b>9 879,3</b>	<b>1,40</b>	<b>100</b>	<b>10 061,9</b>	<b>9 879,3</b>	<b>100</b>	<b>2 843</b>	<b>0,86</b>

<sup>1)</sup> Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

<sup>2)</sup> Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Rullande 12 mån apr 21-mar 22	2021 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>431,2</b>	<b>230,1</b>	<b>1 893,5</b>	<b>1 692,3</b>
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	-271,8	-196,4	-1 613,5	-1 538,2
Värdeförändring på räntederivat	-118,7	-16,8	-149,9	-48,0
Avskrivningar och utrangeringar	0,9	0,6	3,2	3,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,1	6,0	-8,0	-1,8
Betald skatt	-2,4	-	-8,0	-5,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>39,1</b>	<b>23,5</b>	<b>117,3</b>	<b>101,7</b>
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	5,1	-9,2	26,6	12,3
Förändring av rörelseskulder	-1,7	-12,2	17,7	7,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>42,5</b>	<b>2,0</b>	<b>161,6</b>	<b>121,1</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	-1,8	-0,7	-5,4	-4,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto <sup>1)</sup>	-414,5	-	-4 408,7	-3 994,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-81,1	-34,2	-301,5	-254,6
Investeringar/avyttringar av anläggningstillgångar	-	1,0	-	1,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-497,4</b>	<b>-33,9</b>	<b>-4 715,5</b>	<b>-4 252,1</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	432,8	35,5	4 761,0	4 363,7
Amorteringar	-	-2,8	-8,4	-11,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>432,8</b>	<b>32,7</b>	<b>4 752,6</b>	<b>4 352,5</b>
<i>Periodens kassaflöde</i>				
Likvida medel vid periodens början	227,5	6,0	6,8	6,0
Likvida medel vid periodens slut	205,4	6,8	205,4	227,6

<sup>1)</sup> Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

## Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag

Belopp i Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Rullande 12 mån apr 21-mar 22	2021 jan-dec
Förvaltningsfastigheter	643,2	-	6 787,0	6 143,8
Rörelsefordringar	5,7	-	44,7	39,0
Likvida medel	6,8	-	301,5	294,7
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-	-	-6,8	-6,8
Övertagna rörelseskulder	-116,6	-	-259,1	-142,5
Övertagna räntebärande skulder	-	-	-1 533,1	-1 533,1
Avgår: Tidigare redovisade resultatandel från intressebolag	-	-	-2,2	-2,2
Övertagna nettotillgångar	539,0	-	5 331,9	4 792,9
Apportemission	-117,8	-	-526,0	-408,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-95,8	-95,8
Utbetald köpeskilling	421,3	-	4 710,2	4 288,9
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-6,8	-	-301,5	-294,7
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	414,5	-	4 408,7	3 994,2



# 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	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Intäkter	3,4	3,0	20,2
Centrala administrationskostnader	-11,0	-10,0	-36,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7,6</b>	<b>-7,1</b>	<b>-16,3</b>
Räntenetto	-11,2	-1,3	-19,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-18,8</b>	<b>-8,4</b>	<b>-35,7</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	36,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-18,8</b>	<b>-8,4</b>	<b>0,5</b>
Skatt	-0,3	-2,1	-2,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>-19,1</b>	<b>-10,5</b>	<b>-2,4</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
<b>Tillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5 317,5	1 804,2	5 317,5
Uppskjuten skattefordran	2,8	3,8	3,0
Fordringar på koncernföretag	447,1	209,6	387,4
Övriga kortfristiga fordringar	6,5	5,0	7,6
Likvida medel	7,4	6,7	9,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 781,2</b>	<b>2 029,2</b>	<b>5 725,5</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 736,2	1 221,2	1 637,5
Långfristiga skulder till kreditinstitut	400,0	-	1 800,0
Skulder till koncernföretag	932,5	799,8	977,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 700,0	-	1 300,0
Övriga kortfristiga skulder	12,6	8,3	10,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 781,2</b>	<b>2 029,2</b>	<b>5 725,5</b>

I samband med förvärvan av fastigheterna vid Gullmarsplan genomfördes en apportemission om 672 208 aktier, vilka registrerades den 3 februari 2022. Antal aktier uppgår per den 31 mars till 37 037 035.

# Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

**John Mattsons kassaflöde är stabilt med 81 procent av hyresvärdet från 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 81 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. El- och värmekostnaderna varierar något från år till år beroende på priser och förbrukning.

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	+ / -32,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+ / -6,4
Fastighetskostnader	5 procent	+ / -11,1
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-53,4 / +31,6

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas värde baseras på driftnetto och avkastningskrav. Ett högre driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdetförändring, Mkr	-3 378	-1 689	0	1 689	3 378
Belåningsgrad, %	71,6	63,6	57,3	52,1	47,7

## Finansiell risk

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Risken begränsas av att netto belåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 57,3 procent (43,8). Ökad belåningsgrad jämfört föregående år beror främst på förvärvet av aktier i Hefab och Efib. Tillgång till finansiering är en av bolagets största risker att hantera. Den begränsas, förutom av en låg belåningsgrad, av en disponibel likviditet.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 288,0 Mkr (75,2). Därutöver finns ett kreditlöfte om 100 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,5 år (2,2) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 2 843,0 Mkr (1 943,0), vilket motsvarar 33,5 procent (64,9) 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 tar ett helhetsgrepp om både byggnader och livet mellan husen för att skapa trygga, attraktiva och hållbara boendemiljöer och lokalsamhällen. Bolaget samverkar med kommuner, polisen, andra fastighetsägare och organisationer i trygghetsfrågor och arbetar systematiskt för att motverka oriktiga hyresförhållanden.

Bolaget tar nu nästa steg i hållbarhetsarbetet genom att även stärka sig inom miljömässig hållbarhet. Under 2022 sätter John Mattson vetenskapsbaserade utsläppsmål samt stärker organisation för att leverera på dessa mål.

Årliga genomgångar av uppförandekoden och kompletterande policyer genomförs för samtliga som omfattas av dem. 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.

## En orolig omvärld

Kriget i Ukraina påverkar bolaget både direkt och indirekt. Stigande inflation och räntor samt störningar i våra försörjningskedjor gör att bolaget löpande behöver analysera nuläget och vid behov vidta lämpliga åtgärder.

# Nyckeltal

Nyckeltal	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Rullande 12 mån apr 21-mar 22	2021 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Överskottsgrad under perioden, %	60,8	57,5	61,7	61,3
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	94,9	97,1	95,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	643,6	339,8	643,6	609,7
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 587	1 493	1 587	1 557
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	367,4	215,9	367,4	355,5
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	81,1	34,2	301,5	254,6
Investeringar - förvärv, Mkr	643,2	-	6 787,1	6 143,8
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	16 890,6	8 188,5	16 890,6	15 894,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	45 974	37 922	45 974	44 710
Totalt antal lägenheter	4 493	2 829	4 493	4 414
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	58	62	335	339
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Hyresintäkter, Mkr	153,2	80,4	480,8	407,9
Driftöverskott, Mkr	93,2	46,2	296,8	249,8
Förvaltningsresultat, Mkr	40,7	15,8	128,0	103,1
Periodens resultat efter skatt	337,8	181,0	1 489,3	1 332,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	57,3	43,8	57,3	58,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,4	1,5	1,4	1,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,2	2,2	2,2
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,5	2,5	2,5	2,0
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,5	2,2	2,5	2,1
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 821,8	4 565,2	6 821,8	6 396,6
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 234,2	4 221,4	6 234,2	5 765,1
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,11	0,47	3,62	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	135,6	-13,9	28,1	6,0
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	9,11	5,38	41,73	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	184,19	135,59	184,19	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	35,8	21,3	35,8	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	168,32	125,38	168,32	158,54
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	151,11	106,76	151,11	141,45
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	165,20	137,80	165,20	199,40
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	36 798 028	33 670 032	35 371 824	34 600 537
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 037 035	33 670 032	37 037 035	36 364 827

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 22.

# Redovisningsprinciper

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

## Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag som anges i moderbolagets not 1 i årsredovisningen för 2021. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2021 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Lidingö den 5 maj 2022

**Johan Ljungberg**  
Styrelseordförande

**Håkan Blixt**  
Styrelseledamot

**Ulrika Danielsson**  
Styrelseledamot

**Ingela Lindh**  
Styrelseledamot

**Christer Olofsson**  
Styrelseledamot

**Per Nilsson**  
Verkställande direktör

*Denna delårsrapport 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 mars 2022 uppgick till 6,1 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 mars 2022 var 165,20 kronor. Lägsta stängningskurs under perioden, 142,00 kronor, noterades den 4 mars. Högsta stängningskurs under perioden, 197,80 kronor, noterades den 4 januari.

Under perioden har 4 179 537 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 660,6 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 45,1 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 92 procent.

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

## Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid periodens utgång till 184,19 kronor per aktie (135,59). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 35,8 procent jämfört 31 mars 2021. Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 6 234,2 Mkr (4 221,4) eller 168,32 kronor per aktie (125,38) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

## Utdelningspolicy

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

## Ägarförteckning per 31 mars 2022

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	14 027 055	37,9%
Tagehus Holding AB	4 436 698	12,0%
Fidelity Investments (FMR)	3 413 879	9,2%
Carnegie Fonder	2 663 482	7,2%
Prior & Nilsson Fonder	1 282 740	3,5%
Övriga ägare	11 213 181	30,3%
<b>Summa</b>	<b>37 037 035</b>	<b>100%</b>
Varav utländskt ägande	5 776 204	15,6%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

## Substansvärde

	31 mar 2022		31 mar 2021		31 dec 2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	5 596,8	151,11	3 594,7	106,76	5 143,9	141,45
<b>Återläggning</b>						
Derivat enligt balansräkningen	-93,5	-2,53	56,4	1,67	25,2	0,69
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 318,5	35,60	914,2	27,15	1 227,5	33,76
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>6 821,8</b>	<b>184,19</b>	<b>4 565,2</b>	<b>135,59</b>	<b>6 396,6</b>	<b>175,90</b>
<b>Avdrag</b>						
Derivat enligt balansräkningen	93,5	2,53	-56,4	-1,67	-25,2	-0,69
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-681,1	-18,39	-287,4	-8,54	-606,3	-16,67
<b>Aktuellt substansvärde</b>	<b>6 234,2</b>	<b>168,32</b>	<b>4 221,4</b>	<b>125,38</b>	<b>5 765,1</b>	<b>158,54</b>

## Aktierelaterade nyckeltal

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,11	0,47	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	135,6	-13,9	6,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	9,11	5,38	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	184,19	135,59	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	35,8	21,3	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	168,32	125,38	158,54
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	151,11	106,76	141,45
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	165,20	137,80	199,40
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,90	1,02	1,13
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	36 798 028	33 670 032	34 600 537
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 037 035	33 670 032	36 364 827

## Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier <sup>1,2)</sup>	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
2021	Apportemission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33
2022	Apportemission	672 208	37 037 035	224 069	12 345 678	0,33

<sup>1)</sup> I samband med förvärv av fastighet i februari 2022 beslutades om apportemission om 672 208 aktier, som registrerades den 3 februari. Antal aktier uppgår den 31 mars till 37 037 035.

<sup>2)</sup> Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2021 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

# 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
<b>Aktuellt substansvärde, kr/aktie</b>	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.
<b>Aktuellt substansvärde, Mkr</b>	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
<b>Belåningsgrad vid periodens utgång, %</b>	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.
<b>Bostadsfastigheter</b>	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Eget kapital, kr/aktie</b>	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.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %</b>	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.
<b>Fastighetskostnader, Mkr</b>	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.
<b>Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm</b>	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.
<b>Förvaltningsresultat, Mkr</b>	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie</b>	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.
<b>Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
<b>Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %</b>	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.
<b>Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %</b>	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.
<b>Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm</b>	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.
<b>Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr</b>	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential.
<b>Kontraktvärde vid periodens utgång, Mkr</b>	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>	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.
<b>Långsiktigt substansvärde, kr/aktie</b>	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.
<b>Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr</b>	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
<b>Överskottsgrad, %</b>	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

		2022	2021	Rullande	2021
		jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
<b>Aktuellt substansvärde, kr/aktie</b>					
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 234,2	4 221,4	6 234,2	5 765,1
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 037	33 670	37 037	36 365
<b>A/B</b>	<b>Aktuellt substansvärde, kr/aktie</b>	<b>168,32</b>	<b>125,38</b>	<b>168,32</b>	<b>158,54</b>
<b>Belåningsgrad vid periodens utgång, %</b>					
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	9 879,3	3 593,5	9 879,3	9 446,5
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	205,4	6,8	205,4	227,5
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	16 890,6	8 188,5	16 890,6	15 894,5
<b>(A-B)/C</b>	<b>Belåningsgrad vid periodens utgång, %</b>	<b>57,3</b>	<b>43,8</b>	<b>57,3</b>	<b>58,0</b>
<b>Eget kapital, kr/aktie</b>					
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 596,8	3 594,7	5 596,8	5 143,9
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 037	33 670	37 037	36 365
<b>A/B</b>	<b>Eget kapital, kr/aktie</b>	<b>151,11</b>	<b>106,76</b>	<b>151,11</b>	<b>141,45</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %</b>					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	624,8	322,4	624,8	582,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	18,8	17,4	18,8	26,9
<b>A/(A+B)</b>	<b>Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %</b>	<b>97,1</b>	<b>94,9</b>	<b>97,1</b>	<b>95,6</b>
<b>Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm</b>					
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	16 890,6	8 188,5	16 890,6	15 894,5
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	367,4	215,9	367,4	355,5
<b>A/B</b>	<b>Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm</b>	<b>45 974</b>	<b>37 922</b>	<b>45 974</b>	<b>44 710</b>
<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie</b>					
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	40,7	15,8	128,0	103,1
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	36 798	33 670	35 372	34 601
<b>A/B</b>	<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie</b>	<b>1,11</b>	<b>0,47</b>	<b>3,62</b>	<b>2,98</b>
<b>Förvaltningsresultat, Mkr</b>					
A	Periodens resultat	337,8	181,0	1 489,3	1 332,5
B	Aktuell och uppskjuten skatt	93,4	49,1	404,2	359,9
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	390,5	214,2	1 763,3	1 587,0
D	Resultatandel från intressebolag	-	-	2,2	2,2
<b>A+B-C-D</b>	<b>Förvaltningsresultat, Mkr</b>	<b>40,7</b>	<b>15,8</b>	<b>128,0</b>	<b>103,1</b>
<b>Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %</b>					
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	138,1	54,9	138,1	127,2
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	9 879,3	3 593,5	9 879,3	9 446,5
<b>A/B</b>	<b>Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>
<b>Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr</b>					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	624,8	322,4	624,8	582,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	18,8	17,4	18,8	26,9
<b>A+B</b>	<b>Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr</b>	<b>643,6</b>	<b>339,8</b>	<b>643,6</b>	<b>609,7</b>
<b>Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm</b>					
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	467,3	277,1	467,3	444,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	6,5	9,2	6,5	10,9
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	298,6	191,8	298,6	292,4
<b>(A+B)/C</b>	<b>Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm</b>	<b>1 587</b>	<b>1 493</b>	<b>1 587</b>	<b>1 557</b>
<b>Långsiktigt substansvärde, kr/aktie</b>					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 821,8	4 565,2	6 821,8	6 396,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 037	33 670	37 037	36 365
<b>A/B</b>	<b>Långsiktigt substansvärde, kr/aktie</b>	<b>184,19</b>	<b>135,59</b>	<b>184,19</b>	<b>175,90</b>

ÖVRIG INFORMATION

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Rullande 12 mån	2021 jan-dec	
<b>Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr</b>					
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 596,8	3 594,7	5 596,8	5 143,9
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-93,5	56,4	-93,5	25,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 318,5	914,2	1 318,5	1 227,5
<b>A+B+C=D</b>	<b>Långsiktigt substansvärde, Mkr</b>	<b>6 821,8</b>	<b>4 565,2</b>	<b>6 821,8</b>	<b>6 396,6</b>
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	93,5	-56,4	93,5	-25,2
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-681,1	-287,4	-681,1	-606,3
<b>D-B-E</b>	<b>Aktuellt substansvärde, Mkr</b>	<b>6 234,2</b>	<b>4 221,4</b>	<b>6 234,2</b>	<b>5 765,1</b>
<b>Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr</b>					
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	9 879,3	3 593,5	9 879,3	9 446,5
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	205,4	6,8	205,4	227,5
<b>A-B</b>	<b>Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr</b>	<b>9 673,8</b>	<b>3 586,7</b>	<b>9 673,8</b>	<b>9 219,0</b>
<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>					
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	40,7	15,8	128,0	103,1
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	34,1	12,8	106,8	85,5
<b>(A+B)/B</b>	<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>
<b>Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %</b>					
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	1,11	0,47	3,62	2,98
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,47	0,55	2,82	2,81
<b>(A-B)/B</b>	<b>Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %</b>	<b>135,6</b>	<b>-13,9</b>	<b>28,1</b>	<b>6,0</b>
<b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %</b>					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	184,19	135,59	184,19	175,90
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	135,59	111,79	135,59	129,25
<b>(A-B)/B</b>	<b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %</b>	<b>35,8</b>	<b>21,3</b>	<b>35,8</b>	<b>36,1</b>
<b>Överskottsgrad under perioden, %</b>					
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	93,2	46,2	296,8	249,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	153,2	80,4	480,8	407,9
<b>A/B</b>	<b>Överskottsgrad under perioden, %</b>	<b>60,8</b>	<b>57,5</b>	<b>61,7</b>	<b>61,3</b>



# Kontaktuppgifter och kalender

## Finansiell kalender

Delårsrapport januari–juni 2022: 18 augusti 2022  
Delårsrapport januari–september 2022: 10 november 2022  
Bokslutskommuniké 2022: 24 februari 2023

## Information

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

**[corporate.johnmattson.se](http://corporate.johnmattson.se)**



**Per Nilsson**, vd  
[per.nilsson@johnmattson.se](mailto:per.nilsson@johnmattson.se)  
Tel: 072-224 90 28



**Lars Ingman**, tf. cfo  
[lars.ingman@johnmattson.se](mailto:lars.ingman@johnmattson.se)  
Tel: 072-092 88 88