



I Örby centrum i södra Stockholm har utveckling av fastigheten Gengasen pågått under 2023. Projektet omfattar nybyggnation av totalt 129 lägenheter, LSS-boenden och lokaler samt uppgradering av ett sjuttioåtta lägenheter.

DELÅRSRAPPORT

Q4

Bokslutskommuniké
2023

Januari – december 2023¹⁾

- Hyresintäkterna uppgick till 610,4 Mkr (620,9), en minskning med 1,7 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 437,3 Mkr (397,8), en ökning med 9,9 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 133,2 Mkr (153,9), motsvarande 3,37 kr per aktie (4,10).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -1 357,4 Mkr (-225,1). Värdeförändringar för räntederivat uppgick till -170,4 Mkr (264,6).
- Årets resultat efter skatt uppgick till -1 255,3 Mkr (122,7), motsvarande -31,75 kr per aktie (3,30).
- Fastighetsvärdet uppgick till 13 567,6 Mkr (15 695,5).
- Investeringarna uppgick till 348,7 Mkr (1 001,2), varav 0,0 Mkr (643,2) avsåg fastighetsförvärv.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 600,8 Mkr (6 594,8). Detta motsvarar 87,09 kr per aktie (174,02), vilket är en minskning med 50,0 procent per aktie.
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning, 0 kronor (0) ska lämnas för räkenskapsåret 2023.

Oktober – december 2023¹⁾

- Hyresintäkterna uppgick till 146,3 Mkr (151,9), en minskning med 3,7 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 101,5 Mkr (84,8), en ökning med 19,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 30,7 Mkr (13,5), motsvarande 0,69 kr per aktie (0,36).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -370,7 Mkr (-210,8). Värdeförändringar för räntederivat uppgick till -180,8 Mkr (-10,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -452,6 Mkr (-188,3), motsvarande -10,18 kr per aktie (-4,91).
- Investeringarna uppgick till 61,9 Mkr (107,3), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.

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 åren.

Q4 – 2023

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- John Mattsons extra bolagsstämma fattade beslut om en nyemission av aktier om cirka 1 250 miljoner kronor med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Teckningsperioden avslutades den 11 december och var då fulltecknad utan att garantiåtagandena tagits i anspråk.
- John Mattsons styrelse fattade beslut om att revidera målet avseende genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie vilket ska uppgå till minst sju procent, från tidigare minst tio procent, över en konjunkturcykel.
- En bostadsfastighet i Högdalen i Stockholm samt en kontorsfastighet i centrala Stockholm avyttrades med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 363 miljoner kronor.
- Samtliga bankkrediter med förfall fram till december 2024 förlängdes ett till sju år.

Uppföljning av nyckeltal Q4 2023 jämfört med Q4 2022¹⁾

| Nyckeltal | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, % | 96,4 | 95,9 | 96,4 | 95,9 |
| Överskottsgrad, % | 69,4 | 55,8 | 71,6 | 64,1 |
| Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr | 13 567,6 | 15 695,5 | 13 567,6 | 15 695,5 |
| Antal uppgraderade lägenheter under perioden | 9 | 10 | 72 | 86 |
| Finansiella nyckeltal | | | | |
| Hysesintäkter, Mkr | 146,3 | 151,9 | 610,4 | 620,9 |
| Driftöverskott, Mkr | 101,5 | 84,8 | 437,3 | 397,8 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 30,7 | 13,5 | 133,2 | 153,9 |
| Genomsnittlig ränta, % | 3,43 | 2,54 | 3,43 | 2,54 |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | 49,8 | 56,6 | 49,8 | 56,6 |
| Räntetäckningsgrad under perioden, ggr ²⁾ | 1,6 | 1,3 | 1,6 | 1,9 |
| Aktierelaterade nyckeltal | | | | |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 0,69 | 0,36 | 3,37 | 4,10 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ³⁾ | 93,2 | -43,3 | -17,9 | 37,6 |
| Periodens resultat efter skatt, kr/aktie | -10,18 | -4,91 | -31,75 | 3,30 |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, % ³⁾ | -50,00 | -1,1 | -50,00 | -1,1 |
| Aktuellt substansvärde, kr/aktie | 79,99 | 162,08 | 79,99 | 162,08 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | 87,09 | 174,02 | 87,09 | 174,02 |

¹⁾ De finansiella målen presenteras på sidan 4.

²⁾ Räntetäckningsgrad för perioden har beräknats exklusive engångskostnader om 3,0 Mkr.

³⁾ Förändring i substansvärde per aktie och förvaltningsresultat per aktie efter genomförd nyemission om totalt 37 896 965 st aktier.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

Stärkt bolag och positiva framtidsutsikter

John Mattson har under året framgångsrikt anpassat bolaget till nya marknadsförutsättningar och har nu möjlighet att investera i långsiktigt värdeskapande.



Samtidigt som vi har genomfört stora effektiviseringar har både medarbetar- och kundnöjdheten ökat under året.

Snabb omställning och stärkt balansräkning

Sedan de makroekonomiska förutsättningarna kraftigt förändrades under 2022 har vi varit handlingskraftiga och agerat proaktivt för att anpassa bolaget till en omvärld med hög inflation och stigande räntor. Vårt kostnads- och effektiviseringsprogram som lanserades hösten 2022 har varit framgångsrikt och haft en positiv effekt på rörelseresultatet om cirka 60 miljoner kronor under 2023. Trots hög inflation sänkte vi under året våra förvaltningskostnader med cirka 150 kronor per kvadratmeter jämfört med föregående år och avslutade året med en, för bolaget, rekordhög överskottsgrad om 72 procent och en räntetäckningsgrad om 1,6 ggr.

Genom fastighetsförsäljningar till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 2,2 miljarder kronor sedan juni 2022 och en under året genomförd företrädesemission om 1,25 miljarder kronor har vi även stärkt balansräkningen. Vi är tacksamma för att våra ägare har möjliggjort ett finansiellt starkare bolag. Bolagets belåningsgrad har sänkts och låg vid årsskiftet på 49,8 procent trots att vi under året justerat upp avkastningskraven i våra fastighetsvärderingar med i genomsnitt 50 punkter. Genom aktivt arbete med räntesäkringar har vi minskat bolagets exponering mot höga marknadsräntor där cirka 80 procent av John Mattsons nettoskuld är säkrad på attraktiva nivåer tre år framåt.

Sammantaget har vi stärkt bolagets förmåga att hantera högre marknadsräntor. Vår debt yield för räntebärande nettoskuld uppgår till 6,5 procent vid utgången av 2023 jämfört med 4,5 procent vid utgången av 2022, vilket innebär att bolaget kan hantera högre räntor på aktuell skuld än tidigare.

Vi levererar inom hållbarhet

Jag är mycket stolt över att vi har lyckats väl med vårt hållbarhetsarbete. Samtidigt som vi har genomfört stora effektiviseringar i bolaget har både medarbetar- och kundnöjdheten ökat under året. Det är extra glädjande att våra hyresgäster även upplever en ökad trygghet i och runt sitt boende, trots att vi under 2023 haft stora utmaningar med eskalerande våld i samhället i stort. Trygghet är grunden för att skapa attraktiva områden och det är mycket positivt att vårt långsiktiga och strukturerade trygghetsarbete, både enskilt och i samverkan med andra aktörer, ger resultat.

Under året har vi haft ett ökat fokus på bolagets klimatavtryck och stärkt organisationen inom området. Vi har fortsatt att arbeta efter den övergripande plan som sattes 2022 för att nå vårt vetenskapsbaserade mål om att reducera utsläppen av växthusgaser inom scope 1 och 2 med 40 procent till år 2030 jämfört med 2021 års nivå. Vi har nu kompletterat med delmålet om att minska inköpt energi med 25 procent fram till år 2026. En plan är framarbetad och genomförandet har påbörjats.

Positiva framtidsutsikter

Utsikterna för 2024 är positiva. Inflationen har fallit tillbaka och är nu på en nivå nära Riksbankens långsiktiga mål. Även de långa räntorna har fallit tillbaka till en nivå som är attraktiv för lågavkastande tillgångar som bostäder. Omvärlden är dock fortsatt osäker och vi behöver ha beredskap för att tiden det tar för räntor och inflation att falla tillbaka kan bli utdragen.

John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden i tillväxtkommuner i Stockholmsregionen. Vi har nöjda kunder

och hög efterfrågan på våra bostäder. Betalningsvilja för våra bostäder överstiger vida våra genomsnittliga hyror vilket ger stabila hyresintäkter med låg risk för vakanser, en styrka i en sämre konjunktur. Hyresförhandlingarna för 2023 avseende bostäder resulterade i en historiskt hög hyresökning. För de bostäder där vi är klara med årets hyresförhandling blev hyresökningen 5,1 procent. Hyresförhandlingar för resterande bostäder pågår. Historiskt har bostadsfastigheter blivit kompenserade för inflation i de årliga hyresjusteringarna även om det kan dröja innan hyrorna anpassats.

Genom att vi under 2023 har stärkt balansräkningen har vi nu möjlighet att investera i långsiktigt värdeskapande. Under 2024 kommer vi att fokusera på investeringar i våra befintliga fastigheter genom energieffektiviseringar och värdeskapande lägenhetsuppgaderingar. Detta kommer att ytterligare förbättra våra kassaflöden och ha en positiv effekt på fastighetsvärdena. I John Mattsons bestånd finns cirka 600 lägenheter som både kan bas- och totaluppgaderas samt cirka 900 lägenheter som redan är basuppgaderade och som kan totaluppgaderas. Vårt långsiktiga mål är att årligen uppgadera omkring 200 lägenheter. Då vi prioriterar investeringar i långsiktigt värdeskapande föreslår styrelsen ingen utdelning för räkenskapsåret 2023.

Nyproduktion av bostäder kommer att startas när marknadsförutsättningarna är gynnsamma, vilket bedöms vara tidigast under 2026. Fram till dess utvecklar vi vår byggrättportfölj mot vårt långsiktiga mål om att starta produktion av 250 lägenheter per år.

Vi kommer även fortsatt att göra selektiva avyttringar i syfte att optimera vår kapitalanvändning och öka den riskjusterade avkastningen för att ytterligare stärka bolagets förutsättningar att hantera högre räntor.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare för ett fantastiskt engagemang och arbete under året! Vi har snabbt ställt om bolaget till nya makroekonomiska förutsättningar samtidigt som vi har ökat kundnöjdheten och trivseln på arbetet. Genom vårt klimatarbete har vi även tagit ansvar för kommande generationer. Tillsammans utvecklar vi goda livsmiljöer över generationer.

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 uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väl etablerad 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. All uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen. Målet är att uppgradera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd

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

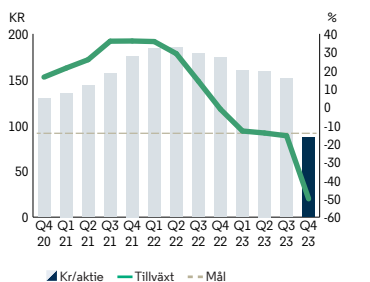
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses.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

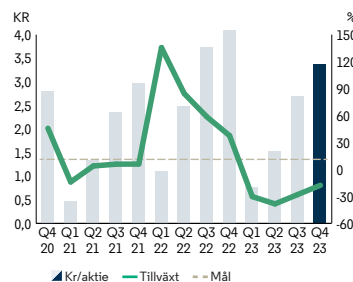
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE*



* 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

Under 2022 antog John Mattson nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. De nya målen ska

styra bolagets verksamhet mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”. Resultatet för hållbarhetsmålen redovisas på sidan 6.



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.



Målpuppfyllelse hållbarhetsmål

| Område | Hållbarhetsmål | Utfall | Framsteg och kommentar |
|--|--|---|---|
| Levande och tryggt lokalsamhälle | Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden. |  80,6 % (80,5 %) | 80,6 procent av våra hyresgäster upplever våra fastigheter och områden som trygga, en ökning från 2022 med 0,5 procentenheter för jämfört bestånd. Ökningen är störst i de områden vi har prioriterat mest och där behovet av att förbättra tryggheten är som störst. Branschsnittet för privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsföretag i Stockholmsregionen uppgick under 2023 till 80,5 procent. |
| | Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet. |  85,0 % (85,9 %) | 85,0 procent av våra hyresgäster upplever våra områden som attraktiva, en ökning från 2022 med 0,5 procentenheter för jämfört bestånd. Branschsnittet för privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsföretag i Stockholmsregionen uppgick under 2023 till 85,9 procent. Trivsel i området, om hyresgästen kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är delar som ingår i måttet Attraktiva områden. |
| Ansvarsfull material- och avfallshandling | År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021. |  2,8 % (5,5 %) | Under 2023 minskade vi våra utsläpp av CO ₂ e med 2,8 procent jämfört med 2022. Målet om en genomsnittlig reduktion om 5,5 procent, för att uppnå målet om en minskning med 40 procent till 2030, uppnåddes inte. Jämfört med basåret 2021 är dock den genomsnittliga reduktionen under 2022 och 2023 11,4 procent per år, vilket överstiger målet om en genomsnittlig reduktion om 5,5 procent per år. |
| | Energieffektiva och fossilfria lösningar | John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen. |  I linje med branschen |
| Hälsosam och inspirerande arbetsplats | Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag. |  7,9 (7,8) | I vår veckovisa medarbetarundersökning ställs frågor inom områdena; ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla och engagemang. Utfallet för det sammantagna värdet för samtliga områden var under fjärde kvartalet 2023 7,9 på en tiogradig skala, att jämföra med branschens 7,8. |
| | 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. |  | Genom vårt verktyg för att mäta välmåendet i organisationen kan vi kontinuerligt följa upp medarbetarnas upplevelse av att bli respekterade och inkluderade. Vi kan upptäcka och omedelbart följa upp alla indikationer på mobbing eller trakasserier. Under fjärde kvartalet 2023 instämmer samtliga medarbetare helt eller till stor del att man känner sig respekterad och inkluderad. En rekryteringsprocess fri från diskriminerande föreställningar säkerställs genom nära dialog med anlitade rekryteringsföretag. |
| | Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen. |  Under 2/3 | Vid slutet av 2023 var andelen män/kvinnor 54/46 inom bolaget, 50/50 i ledningen och 57/43 i styrelsen. |
| | Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent. |  1,9 % (3 %) | Den sammanlagda sjukfrånvaron under året (långtids- och korttidsfrånvaro) uppgick till 1,9 procent, en förbättring jämfört med 2022 då den var 4 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. |  0 (0) | Under 2023 rapporterades noll olyckor. |

 Mål uppfyllt  Mål delvis uppfyllt  Mål ej uppfyllt

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 4 270 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 342 800 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.



4 270 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



343 tkvm
uthyrbar area



| Fastighetsbeståndet | per 31 december 2023 | | | | | | Januari–december 2023 | | | |
|--------------------------|----------------------|------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|--------------------------|------------|---------------------|------------|
| | Lägenheter | | Uthyrbar area | | Fastighetsvärde | | Ekonomisk uthyrningsgrad | | Fastighetskostnader | |
| | Antal | tkvm | Mkr | kr/kvm | Mkr | kr/kvm | % | Mkr | Mkr | Mkr |
| Lidingö | 2 059 | 157 | 6 816 | 43 288 | 292 | 1 857 | 98,2 | 299 | 73 | 226 |
| Norrort | 1 068 | 80 | 1 758 | 22 046 | 109 | 1 369 | 91,7 | 102 | 44 | 58 |
| City/Bromma | 499 | 47 | 2 036 | 43 520 | 95 | 2 023 | 95,7 | 97 | 30 | 67 |
| Söderort/Nacka | 644 | 59 | 2 957 | 50 293 | 126 | 2 146 | 95,3 | 116 | 31 | 86 |
| Summa fastigheter | 4 270 | 343 | 13 568 | 39 581 | 622 | 1 816 | 96,1 | 614 | 178 | 436 |

| Per 31 december 2023 | Hyresvärde | | | Vakanser och rabatter ¹⁾ | | | Kontraktvärde | | | Uthyrningsgrad |
|----------------------------|--------------|----------------------|------------------|-------------------------------------|-----------|---------------------|------------------------------|------------|-------------------|--------------------|
| | Objekt | Uthyrbar area, Antal | Hyresvärde, tkvm | Hyresvärde, Mkr | Antal | Uthyrbar area, tkvm | Vakans- och rabattvärde, Mkr | Antal | Uthyrd area, tkvm | Kontraktvärde, Mkr |
| Bostäder | 4 270 | 280 | 467 | 89 | 5 | 3 | 4 181 | 275 | 464 | 99,4 |
| Kommersiellt ²⁾ | | 62 | 134 | | 12 | 15 | | 51 | 118 | 87,5 |
| P-platser | | | 21 | | | 5 | | | 17 | 78,8 |
| Summa | 4 270 | 343 | 622 | 89 | 17 | 22 | 4 181 | 326 | 598 | 96,1 |

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

²⁾ 33 % 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 49 (86) 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.

Under 2023 avyttrades tre bostadsfastigheter på Lidingö varav två i stadsdelen Bageby och en i stadsdelen Dalénum. Fastigheterna frånträdde under första och andra kvartalet 2023.

| Nyckeltal, Lidingö | Q4 2023 |
|--|---------|
| Area bostadsfastigheter, tkvm | 149 |
| Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm | 1 775 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, % | 99,0 |
| Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm | 42 972 |
| Överskottsgrad bostadsfastigheter, % | 71 |

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 uppgredning av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda

pågår, uppgredning planeras påbörjas i Rotebro under 2024.

I Vilunda i Upplands Väsby färdigställdes i slutet av 2022 ett 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 | Q4 2023 |
|--|---------|
| Area bostadsfastigheter, tkvm | 80 |
| Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm | 1 369 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, % | 91,7 |
| Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm | 22 047 |
| Överskottsgrad bostadsfastigheter, % | 48 |

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 65 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 startade under första kvartalet 2022 planarbete för nybyggnation av bostäder. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2026. John Mattsons tomt-rätter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området.

I slutet av 2023 avyttrades en kontorsfastighet vid Lilla Bantorget, John Mattsons sista fastighet i centrala Stockholm.

| Nyckeltal, City/Bromma | Q4 2023 |
|--|---------|
| Area bostadsfastigheter, tkvm | 31 |
| Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm | 2 088 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, % | 99,0 |
| Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm | 49 011 |
| Överskottsgrad bostadsfastigheter, % | 68 |

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



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 pågår utveckling av fastigheten Gengasen, ett nyproduktionsprojekt bestående av totalt 129 lägenheter och LSS-boenden samt lokaler. Under perioden färdigställdes 48 (0) lägenheter. Resterande lägenheter och lokaler färdigställs under våren 2024. Under 2022 påbörjades även

ett uppgraderingsprojekt av lägenheter i samma område. Under perioden uppgraderades 23 (0) lägenheter. Uppgraderingsprojektet fortsätter under 2024.

I Örnberg 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 Finnboda kaj i Nacka kommun, innehas en byggrätt där utveckling av bostäder planeras.

I slutet av 2023 avyttrades och frånträdde en fastighet i Högdalen.

| Nyckeltal, Söderort/Nacka | Q4 2023 |
|--|---------|
| Area bostadsfastigheter, tkvm | 38 |
| Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm | 1 991 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, % | 99,4 |
| Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm | 44 579 |
| Överskottsgrad bostadsfastigheter, % | 69 |

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



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 ²⁾ | Status | Bedömd detaljplan ²⁾ |
|----------------------------------|----------------|-----------|---------------------------------|-------------------------|--|-----------------------|---------------------------------|
| Gengasen, Örby | Söderort/Nacka | Egen regi | Hyresbostäder | 129 | 8 400 | Produktion pågår | |
| Geografiboken, Abrahamsberg | City/Bromma | Egen regi | Vård- och omsorgsboende | 80 | 5 900 | Detaljplan laga kraft | |
| Finnboda, 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, Örnberg | Söderort/Nacka | Egen regi | Hyresbostäder och bostadsrätter | 210 | 13 000 | Detaljplan pågår | 2025 |
| Ekporten, Larsberg/Dalénium | 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 | | | | 789 | 48 350 | | |

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

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 december 2023 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Fastigheter som förvärfvas 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. 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, sidan 12.

Finansnettot har beräknats utifrån de senaste tolv månadernas räntekostnader med tillägg för tomträttsavgäld och utgör således inte en prognos för framtida räntekostnader. Eventuell ränta på likvida medel har ej beaktats.

| Belopp i Mkr | 31 dec 2023 |
|---|--------------|
| Hyresvärde | 622,4 |
| Vakanser och rabatter | -22,3 |
| Hyresintäkter | 600,1 |
| Driftkostnader | -108,8 |
| Underhållskostnader | -13,7 |
| Fastighetsskatt | -13,1 |
| Fastighetsadministration | -20,2 |
| Driftöverskott | 444,3 |
| Central administration | -48,2 |
| Finansnetto | -253,1 |
| Avgår innehav utan bestämmande inflytande | 0,6 |
| Förvaltningsresultat | 143,6 |



Glaskonstverk av konstnären Simon Klenell. Skulpturerna finns i entrén till Parkhusen i Larsberg på Lidingö.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

| Belopp i Mkr | Not | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|--|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 2 | 146,3 | 151,9 | 610,4 | 620,9 |
| Driftkostnader | 3 | -32,2 | -42,1 | -123,9 | -141,2 |
| Underhåll | 3 | -4,5 | -12,8 | -15,3 | -35,2 |
| Fastighetsskatt | 3 | -3,3 | -3,0 | -13,7 | -13,6 |
| Fastighetsadministration | 3 | -4,8 | -9,3 | -20,2 | -33,1 |
| Driftöverskott | | 101,5 | 84,8 | 437,3 | 397,8 |
| Centrala administrationskostnader | 4 | -13,8 | -14,6 | -51,0 | -58,8 |
| Finansnetto | 5 | -57,0 | -56,6 | -253,1 | -185,2 |
| Förvaltningsresultat | 1 | 30,7 | 13,5 | 133,2 | 153,9 |
| Värdeförändringar fastigheter | 6 | -370,7 | -210,8 | -1 357,4 | -225,1 |
| Värdeförändring räntederivat | 6 | -180,8 | -10,5 | -170,4 | 264,6 |
| Resultat före skatt | | -520,8 | -207,7 | -1 394,6 | 193,4 |
| Aktuell skatt | 7 | 7,2 | 9,1 | 0,1 | -0,2 |
| Uppskjuten skatt | 7 | 61,0 | 10,3 | 139,2 | -70,5 |
| Periodens resultat | | -452,6 | -188,3 | -1 255,3 | 122,7 |
| RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT | | | | | |
| Periodens totalresultat | | | | | |
| Periodens resultat | | -452,6 | -188,3 | -1 255,3 | 122,7 |
| Övrigt totalresultat | | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | | -452,6 | -188,3 | -1 255,3 | 122,7 |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier | | -10,18 | -4,91 | -31,75 | 3,30 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -452,8 | -186,1 | -1 255,9 | 123,7 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 0,2 | -2,3 | 0,6 | -1,0 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | | 44 480 | 37 897 | 39 556 | 37 537 |

Perioden januari till december 2023

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 133,2 Mkr (153,9) motsvarande 3,37 kr per aktie (4,10). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med -17,9 procent.

Driftöverskottet uppgick under perioden till 437,3 Mkr (397,8) vilket motsvarar 1 296 kr/kvm (1 106) rullande 12 månader.

Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 17,2 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 610,4 Mkr (620,9), vilket motsvarar 1 750 kr/kvm (1 726) rullande 12 månader.

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 472,7 Mkr (470,3), vilket motsvarar 1 618 kr/kvm (1 563). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2023 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 2,3–4,75 procent.

| | 2023 jan-dec Mkr | 31 dec 2023 kr/kvm | 2022 jan-dec Mkr | 31 dec 2022 kr/kvm |
|----------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Intäkter | | | | |
| Lidingö | 297,4 | 1 825 | 311,9 | 1 809 |
| Norrort | 101,1 | 1 256 | 96,2 | 1 206 |
| City/Bromma | 96,1 | 1 954 | 95,7 | 1 973 |
| Söderort/Nacka | 115,8 | 2 054 | 117,1 | 1 982 |
| Totalt | 610,4 | 1 750 | 620,9 | 1 726 |

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 173,1 Mkr (223,1) motsvarande 454 kr/kvm (620) rullande 12 månader, en kostnadsminskning per kvadratmeter med 166 kr eller 26,8 procent. I kvartal tre erhöles elstöd om 4,9 Mkr som redovisades som intäkt. I kvartal fyra har elstödet omklassificerats och minskar istället driftkostnader. I övrigt förklaras kostnadsminskningen främst av lägre kostnader för fastighetsadministration samt drift och underhåll.

Driftkostnaderna uppgick till 123,9 Mkr (141,2), vilket förklaras av lägre kostnader för energi och fastighetsskötsel. Underhållskostnaderna uppgick till 15,3 Mkr (35,2).

Kostnaderna för fastighetsadministration minskade till 20,2 Mkr (33,1).

Förändringen förklaras av effekter av genomförda effektiviserings- och kostnadsbesparingsprogram.

| | 2023 jan-dec Mkr | 31 dec 2023 kr/kvm | 2022 jan-dec Mkr | 31 dec 2022 kr/kvm |
|---------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Fastighetskostnader | | | | |
| Lidingö | 70,9 | 423 | 104,6 | 607 |
| Norrort | 43,0 | 510 | 55,0 | 690 |
| City/Bromma | 29,3 | 514 | 29,1 | 599 |
| Söderort/Nacka | 29,8 | 417 | 34,4 | 582 |
| Totalt | 173,1 | 454 | 223,1 | 620 |

| | Lidingö | Norrort | City/ Bromma | Söderort/ Nacka | Totalt |
|--------------------------|------------|------------|-----------------|--------------------|------------|
| Fastighetskostnader/kvm | | | | | |
| Driftkostnader | 296 | 373 | 338 | 284 | 317 |
| Underhåll | 35 | 48 | 64 | 24 | 40 |
| Fastighetsskatt | 33 | 31 | 52 | 49 | 38 |
| Fastighetsadministration | 58 | 57 | 59 | 59 | 57 |
| Totalt | 423 | 510 | 514 | 417 | 454 |

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 51,0 Mkr (58,8). I beloppet ingår 3,0 Mkr i engångskostnader varav 2,0 Mkr är kopplade till avslutande av tidigare cfo:s anställning. Totala kostnadsreduceringar, exklusive engångskostnader, om 10,8 Mkr beror på genomfört effektiviserings- och kostnadsbesparingsprogram.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till -253,1 Mkr (-185,2). Det lägre finansnettot jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av högre räntenivåer. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 29,2 Mkr (2,0). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,43 procent (2,54) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,6 ggr (1,9).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -1 357,4 Mkr (-225,1). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till -34,6 Mkr (-13,9). Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -1 322,8 Mkr (-211,1). Värdeförändringarna var hänförliga till förbättrat driftöverskott kopplat till genomförda effektiviseringar och investeringar, ökade bedömda avkastningskrav och avyttrade fastigheter.

Den genomsnittliga värderingsytielden för koncernen uppgick till 3,4 procent (2,9 per 31 december 2022).

| Värdeförändringar | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|-----------------|---------------|
| | jan-dec, Mkr | jan-dec, Mkr |
| Driftnettoförändring | 1 050,0 | 266,6 |
| Pågående projekt/byggrätter | 185,6 | 260,3 |
| Avkastningskrav | -2 558,2 | -764,9 |
| Förvärvade fastigheter | 0,0 | 26,8 |
| Avyttrade fastigheter | -34,6 | -13,9 |
| Totalt | -1 357,4 | -225,1 |

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till -170,4 Mkr (264,6). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till 0,1 Mkr (-0,2). Uppskjuten skatt uppgick till 139,2 Mkr (-70,5) och har påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 307,6 Mkr (53,5). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 204,9 Mkr (120,0), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Realiserade värdeförändringar och ej redovisad uppskjuten skatt för värdenedgångar av historiska tillgångsförvärv medför skattemässiga justeringar om netto 106,7 Mkr.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 45,4 Mkr (364,7 per 31 december 2022), 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 9 915,8 Mkr (11 663,1 per 31 december 2022). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv.

| Mkr | Underlag aktuell skatt | Underlag uppskjuten skatt |
|---|---------------------------|---------------------------------|
| Förvaltningsresultat | 133,2 | |
| <i>Skattemässigt avdragsgilla</i> | | |
| Avskrivningar | -89,9 | 89,9 |
| Övriga skattemässiga justeringar | 275,6 | 442,9 |
| Resultat före realiserade värdeförändringar | 318,9 | 533,2 |
| Värdeförändringar fastigheter | | -1 357,4 |
| Värdeförändringar derivat | | -170,4 |
| Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag | 318,9 | -995,0 |
| Underskottsavdrag, ingående balans | -364,7 | 364,7 |
| Underskottsavdrag, utgående balans | 45,4 | -45,4 |
| Skattepliktigt resultat | -0,4 | -675,7 |
| Periodens skatt | 0,1 | 139,2 |

| Mkr | Underlag | Nominell skatteskuld | Verklig skatte- skuld/fordran |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------------|
| Fastigheter | -9 915,8 | -2 042,7 | -594,9 |
| Derivat | -69,0 | -14,2 | -13,1 |
| Underskottsavdrag | 45,4 | 9,4 | 7,7 |
| Obeskattade reserver | -32,1 | -6,6 | -6,6 |
| Summa | -9 971,5 | -2 054,1 | -607,0 |
| Fastigheter, tillgångsförvärv | 4 368,6 | 899,9 | |
| Totalt | -5 602,9 | 1 154,2 | -607,0 |
| Enligt balansräkning | | | |

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 154,2 Mkr (1 298,0). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 607,0 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 med 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 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| Tillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 8 | 13 567,6 | 15 695,5 |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt | 9 | 375,7 | 345,2 |
| Räntederivat | 10 | 69,0 | 226,5 |
| Övriga anläggningstillgångar | | 11,8 | 12,0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 14 024,1 | 16 279,4 |
| Kortfristiga fordringar | | 104,7 | 75,9 |
| Räntederivat | 10 | | 12,9 |
| Likvida medel | | 433,6 | 47,6 |
| Summa omsättningstillgångar | | 538,3 | 136,4 |
| Summa tillgångar | | 14 562,4 | 16 415,8 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 10 | 5 515,6 | 5 536,2 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 80,5 | 105,3 |
| Summa eget kapital | | 5 596,2 | 5 641,5 |
| Avsättningar | | 1,0 | 1,4 |
| Leasingskuld tomträtt | 9 | 375,7 | 345,3 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 10 | 6 083,9 | 6 363,9 |
| Övriga långfristiga skulder | | 7,0 | 7,0 |
| Uppskjutna skatteskulder | 7 | 1 154,2 | 1 298,0 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 621,8 | 8 015,6 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 10 | 1 108,8 | 2 559,9 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 235,6 | 198,8 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 344,4 | 2 758,7 |
| Summa skulder | | 8 966,2 | 10 774,3 |
| Summa eget kapital och skulder | | 14 562,4 | 16 415,8 |

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 2022-01-01 | 36 364,8 | 12,1 | 770,1 | 4 361,7 | 5 143,9 | 106,2 | 5 250,2 |
| Apportemission | 1 532,1 | 0,5 | 267,9 | | 268,4 | | 268,4 |
| Periodens totalresultat | | | | 123,7 | 123,7 | -1,0 | 122,7 |
| Eget kapital, per 2022-12-31 | 37 897,0 | 12,6 | 1 038,0 | 4 485,5 | 5 536,0 | 105,3 | 5 641,6 |
| Nyemission | 37 897,0 | 12,6 | 1 238,0 | | 1 250,6 | | 1 250,6 |
| Kostnader hänförliga till emission efter skatt | | | -17,7 | | -17,7 | | -17,7 |
| Förvärv av minoritetsandelar, bestämmande inflytande kvarstår | | | | 2,4 | 2,4 | -25,3 | -22,9 |
| Periodens totalresultat | | | | -1 255,9 | -1 255,9 | 0,6 | -1 255,3 |
| 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 |

¹⁾ Kopplat till förvärvet av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj 2022. 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 per den 31 december 2023 till 75 793 930.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2023 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Balansräkning per 31 december 2023

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 13 567,6 Mkr (15 695,5 per 31 december 2022). Fastighetsvärdet har minskat med 2 128,0 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av försäljningar och orealiserade värdeförändringar. Bostadsfastigheter står för 84 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 9 procent och utvecklingsfastigheter för 7 procent. Total uthyrbar area uppgick till 342 800 kvadratmeter (359 700) och hyresvärdet per den 31 december uppgick till 622,4 Mkr (626,6). Beståndet omfattar 4 270 lägenheter (4 515).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 348,7 Mkr (1 001,2), varav 0,0 Mkr (643,2) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 169,0 Mkr (276,0) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Örby centrum. Föregående år pågick även ett nybyggnadsprojekt i Upplands Väsby. Investeringar i genomförda och pågående uppgraderingar uppgick till 131,2 Mkr (27,9). Under perioden har 72 lägenheter (86) färdigställts. I övriga investeringar ingår bland annat fönsterbyten. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 1 153,8 Mkr.

| Förändring fastighetsvärde | Mkr |
|---|-----------------|
| Ingående fastighetsvärde, 2023-01-01 | 15 695,5 |
| + Förvärv | 0,0 |
| + Investeringar i nybyggnation | 169,0 |
| + Investeringar i uppgraderingar | 131,2 |
| + Övriga investeringar | 48,6 |
| - Försäljningar | -1 153,8 |
| +/- Orealiserade värdeförändringar | -1 322,8 |
| Utgående fastighetsvärde, 2023-12-31 | 13 567,6 |

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 31 december 2023 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield 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 marknadsens 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 | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|
| Hyresvärde kr/kvm | 1 816 | 1 742 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96,1 | 95,9 |
| Fastighetskostnader, kr/kvm | 512 | 620 |
| Driftöverskott, kr/kvm | 1 304 | 1 106 |
| Fastighetsvärde, kr/kvm | 39 581 | 43 638 |
| Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm | 343 | 359 |
| Genomsnittlig värderingsyield, % | 3,3 | 2,9 |

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingsskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomträttsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingsskuld. Den 31 december 2023 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 375,7 Mkr (345,2).

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 december till 5 515,6 Mkr (5 536,2) vilket motsvarar 72,77 (146,09) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital minskat med årets resultat om -1 255,9 Mkr (122,7) och ökat genom en nyemission om 1 232,9 (268,4) samt transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande med 2,4 Mkr.

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 7 380,5 Mkr (9 412,0).

Den utnyttjade kreditvolymen vid periodens utgång uppgick till 7 192,6 Mkr (8 923,8) varav 6 083,9 Mkr (6 363,9) var långfristigt skuld och 1 108,8 Mkr (2 559,9) var kortfristig skuld.

Extern upplåning har under perioden gjorts med 1 696,2 Mkr (2 161,8). Amortering har under året gjorts med 3 427,7 Mkr (2 584,5).

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 6 759,0 Mkr (8 876,1), vilket motsvarar en belåningsgrad om 49,8 procent (56,6).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 543,6 Mkr (207,6). Därutöver finns ett outnyttjat byggkreditiv om 78,1 Mkr.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 3,0 år (2,8).

Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,6 ggr (1,9).

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 5 932,6 Mkr (4 788,6), vilket motsvarar 85,2 procent (61,7) 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 69,0 Mkr (239,4). 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. 2023 års verkliga värde uppgår till 7 024,3 Mkr (8 629,2).

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 2,9 år (2,6).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 3,43 procent (2,50).

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.

Moderbolaget fattade i maj 2023 beslut om att uppta kortfristiga reverslån om 580 Mkr från bolagets två största aktieägare. Lånen upptogs till en marknadsmässig ränta motsvarande STIBOR tre månader +1,65 % marginal. Lånen har under fjärde kvartalet återbetalats i sin helhet.

Ränte- och kreditbindning 31 december 2023

| Löptid | Räntebindning | | | Kapitalbindning | | | Ränteswappar | |
|--------------|----------------|------------------------------|--------------|-------------------------|----------------|-------------|----------------|------------------------------|
| | Volym (Mkr) | Snittränta (%) ¹⁾ | Andel (%) | Kreditavtal volym (Mkr) | Utnyttjat, Mkr | Andel (%) | Volym (Mkr) | Snittränta (%) ²⁾ |
| 0-1 år | 1 442,0 | 10,42% | 20 % | 1 296,6 | 1 108,8 | 15 % | 0 | - |
| 1-2 år | 721,3 | -1,25% | 10 % | 1 269,5 | 1 269,5 | 18 % | 1 883 | - |
| 2-3 år | 1 537,9 | 1,48% | 21 % | 1 744,9 | 1 744,9 | 24 % | 1 350 | - |
| 3-4 år | 1 527,0 | 2,46% | 21 % | 970,9 | 970,9 | 13 % | 1 400 | - |
| 4-5 år | 1 215,6 | 2,09% | 17 % | 995,4 | 995,4 | 14 % | 600 | - |
| > 5 år | 749,0 | 2,67% | 10 % | 1 103,2 | 1 103,2 | 15 % | 700 | - |
| Summa | 7 192,6 | 3,43% | 100 % | 7 380,5 | 7 192,6 | 100% | 5 932,6 | -1,84 % |

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 3,24 procent.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i Mkr | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | | | |
| Resultat före skatt | -520,7 | -207,7 | -1 394,6 | 193,4 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | | |
| Värdeförändring på fastigheter | 370,7 | 210,8 | 1 357,4 | 225,1 |
| Värdeförändring på räntederivat | 180,8 | 10,5 | 170,4 | -264,6 |
| Avskrivningar och utrangeringar | 1,1 | 1,4 | 3,5 | 3,9 |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet | -1,0 | 1,8 | -1,3 | 1,5 |
| Betald skatt | 7,2 | 9,1 | 0,1 | -0,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 38,2 | 25,9 | 135,5 | 159,1 |
| <i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i> | | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | -18,7 | 15,8 | -25,9 | 8,9 |
| Förändring av rörelseskulder | 37,0 | -16,1 | 36,1 | -172,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 56,5 | 25,6 | 145,7 | -4,6 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | | |
| Investeringar i inventarier | -1,9 | -1,7 | -4,5 | -5,4 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter netto ¹⁾ | | | | -263,9 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -61,8 | -107,3 | -348,6 | -358,0 |
| Avyttringar av anläggningstillgångar | 349,9 | | 1 119,4 | 874,9 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 286,2 | -109,0 | 766,3 | 247,6 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | | |
| Nyemission | 1 228,3 | | 1 228,3 | |
| Förvärv av minoritetsandelar | | | -22,9 | |
| Upptagna lån | 890,7 | 465,2 | 1 696,2 | 2 161,8 |
| Amorteringar | -2 060,1 | -443,7 | -3 427,7 | -2 584,5 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 58,9 | 21,5 | -526,0 | -422,8 |
| <i>Periodens kassaflöde</i> | | | | |
| Likvida medel vid periodens början | 32,0 | 109,6 | 47,6 | 227,5 |
| Likvida medel vid periodens slut | 433,6 | 47,6 | 433,6 | 47,6 |

¹⁾ Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag

| Belopp i Mkr | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsfastigheter | | | | 643,2 |
| Rörelsefordringar | | | | 5,7 |
| Likvida medel | | | | 6,8 |
| Uppskjuten skatt periodiseringsfonder | | | | |
| Övertagna rörelseskulder | | | | -116,6 |
| Övertagna räntebärande skulder | | | | |
| Avgår: Tidigare redovisade resultatandel från intressebolag | | | | |
| Övertagna nettotillgångar | | | | 539,0 |
| Apportemission* | | | | -268,4 |
| Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande | | | | |
| Utbetald köpeskilling | | | | 270,7 |
| Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten | | | | -6,8 |
| Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning) | | | | 263,9 |

* Under andra kvartalet 2022 har en skuld hänförlig till ett förvärv genomfört under första kvartalet 2022 omvandlats till eget kapital genom kvittning. Under perioden januari–december 2023 har inga förvärv skett.

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 | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter | 5,8 | 3,6 | 11,5 | 13,9 |
| Centrala administrationskostnader | -5,2 | -12,7 | -28,4 | -43,5 |
| Rörelseresultat | -0,6 | -9,1 | -16,8 | -29,6 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | -258,7 | - | -114,3 | - |
| Räntenetto | -29,4 | -21,3 | -122,2 | -60,6 |
| Resultat efter finansiella poster | -287,5 | -30,3 | -253,4 | -90,3 |
| Bokslutsdispositioner | 60,4 | 29,8 | 60,4 | 29,8 |
| Resultat före skatt | -227,1 | -0,6 | -192,9 | -60,5 |
| Skatt | -4,6 | -4,2 | -6,7 | - |
| Periodens resultat | -231,6 | -4,8 | -199,6 | -60,5 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i Mkr | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Maskiner och inventarier | 1,2 | 0,9 |
| Andelar i koncernföretag | 5 257,3 | 5 320,5 |
| Uppskjuten skattefordran | 0,9 | 3,0 |
| Långfristiga fordringar på koncernföretag | 1 178,9 | 323,6 |
| Kortfristiga fordringar på koncernföretag | 342,6 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | 9,8 | 11,5 |
| Kassa och bank | 433,4 | 4,7 |
| Summa tillgångar | 7 224,2 | 5 664,2 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 2 878,9 | 1 845,7 |
| Avstättningar | 0,3 | - |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | - | 475,0 |
| Långfristiga skulder till koncernföretag | 2 710,6 | 1 896,3 |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 1 617,4 | 534,5 |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | - | 893,1 |
| Övriga kortfristiga skulder | 16,9 | 19,6 |
| Summa eget kapital och skulder | 7 224,2 | 5 664,2 |

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 | +/- 31,1 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | 1 procentenhet | +/- 6,2 |
| Fastighetskostnader | 5 procent | +/- 8,8 |
| Underliggande marknadsränta | 1 procentenhet | -35,8/+27,1 |

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 | -2 714 | -1 357 | | 1 357 | 2 714 |
| Belåningsgrad, % | 62,3 | 55,4 | 49,8 | 45,3 | 41,5 |

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

| Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|------------|------------|
| Hyra/Marknadshyra | +/- 1,0 % | 181,7 | 342,5 |
| Bostäder | | 167,1 | 302,3 |
| Kommersiellt | | 14,6 | 40,3 |
| Fastighetskostnader | +/- 50 kr/kvm | 509,3 | 651,0 |
| Bostäder | | 481,5 | 597,7 |
| Kommersiellt | | 27,8 | 53,3 |
| Långsiktig vakansgrad | +/- 2,0 % | 365,5 | 688,1 |
| Bostäder | | 335,7 | 606,5 |
| Kommersiellt | | 29,8 | 81,6 |
| Avkastningskrav, exit | -0,5 % | 2 310,3 | 2 788,5 |
| Bostäder | | 2 178,6 | 2 517,5 |
| Kommersiellt | | 131,7 | 271,0 |
| Avkastningskrav, exit | +0,5 % | -1 735,4 | -2 905,5 |
| Bostäder | | -1 625,7 | -2 646,5 |
| Kommersiellt | | -109,7 | -259,0 |
| Kalkylräntan ¹⁾ | -0,5 % | 542,9 | 677,6 |
| Bostäder | | 498,1 | 626,0 |
| Kommersiellt | | 44,7 | 51,7 |
| Kalkylräntan ¹⁾ | +0,5 % | -514,3 | -641,0 |
| Bostäder | | -471,7 | -591,8 |
| Kommersiellt | | -42,7 | -49,2 |

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 49,8 procent (56,6). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 1,6 (2,2). 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 543,6 Mkr (202,7). Därutöver finns outnyttjad byggkreditiv om 78,1 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 3,0 år (2,8) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 5 932,6 Mkr (4 788,6), vilket motsvarar 85,2 procent (61,7) 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 policier 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.

Under 2023 har organisation stärkts inom miljöområdet för att leverera utifrån hållbarhetsmålen.

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.

Under det fjärde kvartalet genomförde John Mattson en nyemission av aktier om cirka 1 250 miljoner kronor som tecknades i sin helhet vilket stärkt bolagets finansiella ställning.

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 2022 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Lidingö den 16 februari 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 bokslutskommuniké 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 december 2023 uppgick till 2,3 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, 40,50 kronor, noterades den 1 november. Högsta stängningskurs under kvartalet, 57,50 kronor, noterades den 22 december.

Under kvartalet har 2 823 435 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 146,3 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 15,9 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 94,0 procent.

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

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet har minskat med 0,4 procent jämfört 31 december 2022 och uppgick till 5 515,6 (5 536,2).

Det långsiktiga substansvärdet per aktie efter nyemissionen uppgick vid periodens utgång till 72,77 kronor (146,09). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 6 062,9 Mkr (6 142,3) eller 80,0 kronor per aktie (162,08) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om sex 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 december 2023

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 | 9 873 564 | 13,0 % |
| Carnegie Fonder | 6 720 000 | 8,9 % |
| Prior Nilsson Fonder | 3 242 678 | 4,3 % |
| Bergamoträdet 9 Holding AB | 3 064 276 | 4,0 % |
| Övriga ägare ¹⁾ | 24 191 302 | 31,9 % |
| Summa | 75 793 930 | 100,00 % |
| Varav utländskt ägande | 7 768 878 | 10,3 % |

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

¹⁾ I övriga ägare ingår Fidelity Investments (FMR) då tillförlitlig data om ägarandel inte erhållits per den 31 december 2023. Vid utgången av tredje kvartalet uppgick deras ägarandel till 3,9%.

Substansvärde

| | 31 dec 2023 | | 31 dec 2022 | |
|--|----------------|--------------|----------------|---------------|
| | Mkr | kr/aktie | Mkr | kr/aktie |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen | 5 515,6 | 72,77 | 5 536,2 | 146,09 |
| Återläggning | | | | |
| Derivat enligt balansräkningen | -69,0 | -0,91 | -239,4 | -6,32 |
| Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen | 1 154,2 | 15,2 | 1 298,0 | 34,25 |
| Långsiktigt substansvärde | 6 600,8 | 87,09 | 6 594,8 | 174,02 |
| Avdrag | | | | |
| Derivat enligt balansräkningen | 69,0 | 0,91 | 239,4 | 6,32 |
| Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld | -607,0 | -8,01 | -691,9 | -18,26 |
| Aktuellt substansvärde | 6 062,9 | 80,0 | 6 142,3 | 162,08 |

Aktierelaterade nyckeltal

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| | jan-dec | jan-dec |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 3,37 | 4,10 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % | -17,9 | 37,6 |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie | -31,75 | 3,30 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | 87,09 | 174,02 |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, % | -50,0 | -1,1 |
| Aktuellt substansvärde, kr/aktie | 79,99 | 162,08 |
| Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie | 72,77 | 146,09 |
| Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie | 60,00 | 83,10 |
| Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång | 0,69 | 0,48 |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden, st | 39 556 335 | 37 537 496 |
| Utestående antal aktier vid periodens utgång, st | 75 593 930 | 37 896 965 |

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 |
| 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 | 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 den 31 december 2023 till 75 593 930.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2023 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Nyckeltal

| Nyckeltal | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | |
| Överskottsgrad under perioden, % | 69,4 | 55,8 | 71,6 | 64,1 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, % | 96,1 | 95,9 | 96,1 | 95,9 |
| Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr | 622,4 | 626,6 | 622,4 | 626,6 |
| Hysesvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm | 1 664 | 1 610 | 1 664 | 1 610 |
| Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm | 342,8 | 359,7 | 342,8 | 359,7 |
| Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr | 61,9 | 107,3 | 348,7 | 358,0 |
| Investeringar - förvärv, Mkr | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 643,2 |
| Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr | 13 567,6 | 15 695,5 | 13 567,6 | 15 695,5 |
| Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm | 39 581 | 43 638 | 39 581 | 43 638 |
| Totalt antal lägenheter | 4 270 | 4 515 | 4 270 | 4 515 |
| Antal uppgraderade lägenheter under perioden | 9 | 10 | 72 | 86 |
| Finansiella nyckeltal | | | | |
| Hysesintäkter, Mkr | 146,3 | 151,9 | 610,4 | 620,9 |
| Driftöverskott, Mkr | 101,5 | 84,8 | 437,3 | 397,8 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 30,7 | 13,5 | 133,2 | 153,9 |
| Periodens resultat efter skatt | -452,6 | -188,3 | -1 255,3 | 122,7 |
| Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, % | 3,43 | 2,54 | 3,43 | 2,54 |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | 49,8 | 56,6 | 49,8 | 56,6 |
| Räntetäckningsgrad under perioden, ggr | 1,6 | 1,3 | 1,6 | 1,9 |
| Räntebindningstid vid periodens utgång, år | 2,9 | 2,6 | 2,9 | 2,6 |
| Kreditbindningstid vid periodens utgång, år | 3,0 | 2,8 | 3,0 | 2,8 |
| Långsiktigt substansvärde, Mkr | 6 600,8 | 6 594,8 | 6 600,8 | 6 594,8 |
| Aktuellt substansvärde, Mkr | 6 062,9 | 6 142,3 | 6 062,9 | 6 142,3 |
| Aktierelaterade nyckeltal | | | | |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 0,69 | 0,36 | 3,37 | 4,10 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % | 93,2 | -43,3 | -17,9 | 37,6 |
| Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie | -10,18 | -4,91 | -31,75 | 3,30 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | 87,09 | 174,02 | 87,09 | 174,02 |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, % | -50,0 | -1,1 | -50,0 | -1,1 |
| Aktuellt substansvärde, kr/aktie | 79,99 | 162,08 | 79,99 | 162,08 |
| Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie | 72,77 | 146,09 | 72,77 | 146,09 |
| Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie | 56,90 | 83,10 | 56,90 | 83,10 |
| Genomsnittligt antal aktier under perioden, st | 44 480 336 | 37 896 965 | 39 556 335 | 37 537 496 |
| Utestående antal aktier vid periodens utgång, st | 75 793 930 | 37 896 965 | 75 593 930 | 37 896 965 |

Definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

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 leasingkulld 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 bruttobyta 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 bruttobyta 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 intäktspotential avseende bostäder, per kvadratmeter. |
| Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr | Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden. | Används för att belysa John Mattsons intäktspotential. |
| 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 leasingkulld 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

| | | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
|---|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | okt-dec | okt-dec | jan-dec | jan-dec |
| Aktuellt substansvärde, kr/aktie | | | | | |
| A | Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr | 6 062,9 | 6 142,3 | 6 062,9 | 6 142,3 |
| B | Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental | 75 794 | 37 897 | 75 794 | 37 897 |
| A/B | Aktuellt substansvärde, kr/aktie | 79,99 | 162,08 | 79,99 | 162,08 |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | | | | | |
| A | Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr | 7 192,6 | 8 923,8 | 7 192,6 | 8 923,8 |
| B | Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr | 433,6 | 47,6 | 433,6 | 47,6 |
| C | Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr | 13 567,6 | 15 695,5 | 13 567,6 | 15 695,5 |
| (A-B)/C | Belåningsgrad vid periodens utgång, % | 49,8 | 56,6 | 49,8 | 56,6 |
| Eget kapital, kr/aktie | | | | | |
| A | Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr | 5 513,4 | 5 536,2 | 5 515,6 | 5 536,2 |
| B | Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental | 75 794 | 37 897 | 75 794 | 37 897 |
| A/B | Eget kapital, kr/aktie | 72,74 | 146,09 | 72,77 | 146,09 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, % | | | | | |
| A | Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr | 598,1 | 601,0 | 598,1 | 601,0 |
| B | Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr | 24,3 | 25,6 | 24,3 | 25,6 |
| A/(A+B) | Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, % | 96,1 | 95,9 | 96,1 | 95,9 |
| Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm | | | | | |
| A | Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr | 13 567,6 | 15 695,5 | 13 567,6 | 15 695,5 |
| B | Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm | 342,8 | 359,7 | 342,8 | 359,7 |
| A/B | Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm | 39 581 | 43 638 | 39 581 | 43 638 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | | | | | |
| A | Förvaltningsresultat under perioden, Mkr | 30,7 | 13,5 | 133,2 | 153,9 |
| B | Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental | 44 480 | 37 897 | 39 556 | 37 537 |
| A/B | Förvaltningsresultat, kr/aktie | 0,69 | 0,36 | 3,37 | 4,10 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | | | | | |
| A | Periodens resultat | -452,6 | -188,3 | -1 255,3 | 122,7 |
| B | Aktuell och uppskjuten skatt | -68,2 | -19,4 | -139,3 | 70,7 |
| C | Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat | -551,9 | -221,3 | -1 528,2 | 39,5 |
| D | Resultatandel från intressebolag | | | | - |
| A+B-C-D | Förvaltningsresultat, Mkr | 30,7 | 13,5 | 133,2 | 153,9 |
| Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, % | | | | | |
| A | Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr | 247,0 | 227,1 | 247,0 | 227,1 |
| B | Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr | 7 192,6 | 8 923,8 | 7 192,6 | 8 923,8 |
| A/B | Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, % | 3,4 | 2,5 | 3,4 | 2,5 |
| Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr | | | | | |
| A | Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr | 598,1 | 601,0 | 598,1 | 601,0 |
| B | Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr | 24,3 | 25,6 | 24,3 | 25,6 |
| A+B | Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr | 622,4 | 626,6 | 622,4 | 626,6 |
| Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm | | | | | |
| A | Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr | 463,5 | 464,1 | 463,5 | 464,1 |
| B | Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr | 3,0 | 13,7 | 3,0 | 13,7 |
| C | Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm | 280,3 | 296,8 | 280,3 | 296,8 |
| (A+B)/C | Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm | 1 664 | 1 610 | 1 664 | 1 610 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | | | | | |
| A | Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr | 6 600,8 | 6 594,8 | 6 600,8 | 6 594,8 |
| B | Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental | 75 794 | 37 897 | 75 794 | 37 897 |
| A/B | Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | 87,09 | 174,02 | 87,09 | 174,02 |

ÖVRIG INFORMATION

| | 2023 okt-dec | 2022 okt-dec | 2023 jan-dec | 2022 jan-dec | |
|--|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr | | | | | |
| A | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr | 5 515,6 | 5 536,2 | 5 515,6 | 5 536,2 |
| B | Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr | -69,0 | -239,4 | -69,0 | -239,4 |
| C | Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr | 1 154,2 | 1 298,0 | 1 154,2 | 1 298,0 |
| A+B+C=D | Långsiktigt substansvärde, Mkr | 6 600,8 | 6 594,8 | 6 600,8 | 6 594,8 |
| B | Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr | 69,0 | 239,4 | 69,0 | 239,4 |
| E | Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr | -607,0 | -691,9 | -607,0 | -691,9 |
| D-B-E | Aktuellt substansvärde, Mkr | 6 062,9 | 6 142,3 | 6 062,9 | 6 142,3 |
| Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr | | | | | |
| A | Räntebärande skulder, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr | 7 192,4 | 8 923,8 | 7 192,4 | 8 923,8 |
| B | Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr | 433,6 | 47,6 | 433,6 | 47,6 |
| A-B | Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr | 6 759,0 | 8 876,1 | 6 759,0 | 8 876,1 |
| Räntetäckningsgrad under perioden, ggr | | | | | |
| A | Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr ¹⁾ | 31,7 | 13,5 | 136,2 | 153,9 |
| B | Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr | 52,7 | 53,4 | 241,1 | 173,9 |
| (A+B)/B | Räntetäckningsgrad under perioden, ggr¹⁾ | 1,6 | 1,3 | 1,6 | 1,9 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, % | | | | | |
| A | Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden | 0,69 | 0,36 | 3,37 | 4,10 |
| B | Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period | 0,36 | 0,63 | 4,10 | 2,98 |
| (A-B)/B | Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, % | 93,2 | -43,3 | -17,9 | 37,6 |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, % | | | | | |
| A | Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie | 87,06 | 174,02 | 87,06 | 174,02 |
| B | Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie | 174,02 | 175,90 | 174,02 | 175,90 |
| (A-B)/B | Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, % | -50,0 | -1,1 | -50,0 | -1,1 |
| Överskottsgrad under perioden, % | | | | | |
| A | Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr | 101,5 | 84,8 | 437,3 | 397,8 |
| B | Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen | 146,3 | 151,9 | 610,4 | 620,9 |
| A/B | Överskottsgrad under perioden, % | 69,4 | 55,8 | 71,6 | 64,1 |

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

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Årsredovisning 2023: **22-28 mars 2024**

Årsstämma 2024: **18 april 2024**

Delårsrapport januari–mars 2024: **25 april 2024**

Delårsrapport januari–juni 2024: **12 juli 2024**

Delårsrapport januari–september 2024: **31 oktober 2024**

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



Eva Wiklund, tf. cfo

eva.wiklund@johnmattson.se

Tel: 073-077 81 75