



## Bokslutskommuniké 2018

### Januari–december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 218,3 Mkr (187,6), en ökning med 16 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 103,2 Mkr (83,0), en ökning med 24 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 23,7 Mkr (28,3) motsvarande 2,23 kr per aktie (2,83). Förvaltningsresultatet har under året belastats med kostnader av engångskaraktär om 19,6 Mkr kopplat till planerad börsnotering.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 222,3 Mkr (233,9), motsvarande 20,93 kr per aktie (23,39).
- Fastighetsvärdet uppgick till 6 039,5 Mkr (4 738,6).
- Investeringarna uppgick till 1 091,9 Mkr (319,2), varav 804,5 Mkr (0) avsåg fastighetsförvärv.

### Oktober–december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 61,4 Mkr (46,9), en ökning med 31 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 27,4 Mkr (18,0), en ökning med 52 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3,4 Mkr (5,6) motsvarande 0,30 kr per aktie (0,56). Förvaltningsresultatet har under kvartalet belastats med kostnader av engångskaraktär om 9,1 Mkr kopplat till planerad börsnotering.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -6,0 Mkr (63,1), motsvarande -0,54 kr per aktie (6,31).
- Investeringarna uppgick till 56,5 Mkr (102,7).

# John Mattson – mål och strategier

---

John Mattson är Lidingös största fastighetsägare med närmare 2 200 lägenheter. Beståndet finns i Larsberg, Käppala, Baggeby och Dalénum. Verksamheten etablerades 1965 av byggmästare John Mattson och värdegrunden – långsiktighet, professionalitet och engagemang – är lika stark idag som då.

## Affärsidé

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

## Erbjudande

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

## Finansiella mål

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeförändringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Fastighetsvärdet ska vara minst 10 Mdkr år 2023.

## Strategier

### Förvaltning genom helhet och närhet

Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, det vill säga både byggnaderna och utvecklingen av livet mellan husen. Vi underhåller våra fastigheter utifrån ett långsiktigt livscykelperspektiv. Genom optimering av hyresintäkter samt effektiv drift och skötsel säkerställer vi ett högt driftnetto.

### Förädling

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

### Förtätning

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

### Förvärv

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

### Finansiering

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

# Väsentliga händelser januari–december 2018

- Styrelsen har under året beslutat att inleda ett arbete med att förbereda bolaget för en börsnotering som planeras till juni 2019. Processen har medfört kostnader av engångskaraktär om 19,6 Mkr.
- I juni 2018 förvärvades 481 lägenheter i Käppala på östra Lidingö med ett anskaffningsvärde om 804,5 Mkr. I samband med förvärvet fick bolaget en ny delägare.
- Under året skedde en omstrukturering av låneportföljen vilket dels medförde en utökad kapitalbindning och dels förbättrade kreditvillkor.
- Parkhusen med 80 nybyggda lägenheter vid Larsbergsparken inflyttades under juli 2018.
- Bygglov och byggstart av U25, ett bostadshus med 74 ungdomslägenheter i Larsbergs centrum.
- 210 lägenheter har basuppgraderats och 109 lägenheter har totaluppgraderats enligt Larsbergsmodellen. Ytterligare 56 lägenheter har totaluppgraderats.
- Under året har 14 lägenheter tillkommit genom konvertering av lokaler.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018 okt–dec</b>	<b>2017 okt–dec</b>	<b>2018 jan–dec</b>	<b>2017 jan–dec</b>
Hysesintäkter, Mkr	61,4	46,9	218,3	187,6
Driftöverskott, Mkr	27,4	18,0	103,2	83,0
Förvaltningsresultat, Mkr	3,4	5,6	23,7	28,3
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,30	0,56	2,23	2,83
Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt, %	-45,9	-50,4	-21,0	-36,9
Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt, % <sup>1)</sup>	99,3	-50,4	44,1	-36,9
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	-0,54	6,31	20,93	23,39
Fastighetsvärde, Mkr	6 039,5	4 738,6	6 039,5	4 738,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	97,4	96,5	97,4
Belåningsgrad, %	41,0	37,5	41,0	37,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,6	1,7
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	312,68	291,27	312,68	291,27
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, tillväxt, %	7,3	10,7	7,3	10,7
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	291,13	270,52	291,13	270,52

<sup>1)</sup>Justerat förvaltningsresultat avser förvaltningsresultat justerat för engångskostnader om 19,6 mkr kopplat till planerad börsnotering.

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 21–22.

# Ett händelserikt år – nu höjer vi tempot

## 2018 har kännetecknats av den slutförda basuppgraderingen av fastigheterna i Larsberg, en ökning av fastighetsbestånd i och med Käppalaförvärvet samt förberedelse inför börsnotering.

2018 var ett händelserikt år för John Mattson. I och med Käppalaförvärvet under sommaren ökade vi beståndet med 481 lägenheter. Samtidigt som vi tog över fastighetsbeståndet i Käppala flyttade hyresgäster in i de 80 nybyggda lägenheterna i Parkhusen i Larsberg. Under året har vi också fortsatt uppgraderingen av 1950- och 60-talsbeståndet där en viktig milstolpe nåddes i december då vi blev klara med basuppgraderingarna av lägenheterna i Larsberg. Under de dryga sex år som arbetet har pågått i Larsberg har 18 byggnader fått stammarna utbytta, badrummen har renoverats, liksom entréer, trapphus, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen.

Under de kommande två åren räknar vi med att totaluppgradera cirka 200 lägenheter samtidigt som vi basuppgraderar lägenheterna i Käppala.

2018 har även präglats av det förberedande arbete som John Mattson genomför inför en planerad börsnotering. Det är ett intensivt arbete där varje del av bolaget genomlyses och som på sikt gör oss till ett ännu bättre bolag.

## Periodens resultat

Hyresintäkterna för helåret 2018 uppgick till 218,3 mkr (187,6) vilket motsvarar en ökning om 16 procent. Driftöverskottet för samma period uppgick till 103,2 mkr (83,0). Ökningarna är främst hänförliga till Käppalaförvärvet och de nybyggda Parkhusen.

Förvaltningsresultatet för helåret 2018 uppgår till 23,7 mkr (28,3). Minskningen beror till stor del på en ökning av kostnader inom central administration där 19,6 mkr är kostnader av engångskaraktär, vilka är hänförliga till den planerade börsnoteringen. Justerat för dessa kostnader uppgår förvaltningsresultatet för perioden till 43,3 Mkr. Kostnaderna bedöms vara fortsatt höga under det första halvåret 2019 för att därefter återgå till en normal kostnadsnivå efter noteringen.

## Investeringar

Investeringar i fastighetsbeståndet i form av uppgraderingar fortsätter. Vi är klara med basuppgraderingen och fortsätter nu

med totaluppgraderingar i Larsberg samt basuppgraderingar och lokalkonverteringar i Käppala. Nybyggnationen av U25 fortlöper enligt plan och inflyttning i de 74 lägenheterna för ungdomar planeras till det fjärde kvartalet 2019.

## Livet mellan husen

Vi fortsätter det viktiga arbetet med att utveckla våra områden med fokus på miljöerna mellan husen. Vi strävar i det arbetet efter att skapa en trevlig och välkomnande omgivning, stimulerande mötesplatser och aktiviteter för att besökare och boende i våra områden ska kunna mötas såväl mellan husen som över generationsgränserna. Planeringen för 2019 års aktiviteter pågår för fullt.



**2018 har präglats av det förberedande arbete som vi genomför inför en planerad börsnotering.**

## Framtidsbedömning

Då vi nu har gått in i 2019 gör vi det med ett bibehållet högt tempo. Inte minst i fråga om fortsatta lägenhetsuppgraderingar, lokalkonverteringar och att föra nybyggnadsprocesserna framåt. Vi ser stor potential i att på egen mark fortsätta förtätningen av såväl Larsberg som Käppala. Det som ligger närmast till hands är byggandet av cirka 200 lägenheter på fastigheten Fyrtornet 5. Planprocessen för detta har startat och det är min förhoppning att vi under 2020 kommer igång med själva byggandet.

Kombinationen av vårt befintliga bestånd, den nybyggnationspotential vi identifierat och marknadens efterfrågan på de lägenheter vi erbjuder innebär att vi som bolag har en mycket intressant tid framför oss.



*Siv Malmgren*  
Vd, Siv Malmgren

# John Mattsons fastighetsbestånd

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till södra Lidingö och består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattar 2 177 hyreslägenheter med en uthyrbar yta på 169 tkvm fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler.

Byggmästare John Mattson byggde Larsberg under slutet av 1960-talet. Bolaget äger merparten av marken i Larsberg och har under senare år förtätat med flera bostadshus i området. Larsberg utgör 67 procent av det totala antalet lägenheter. I det närliggande Baggeby ligger fastigheterna Barkassen och Galeasen, som båda har totaluppgraderats och omfattar totalt 83 lägenheter. I juni 2018 färdigställdes Parkhusen i Larsberg med 80 lägenheter. Sedan 2015 äger och förvaltar bolaget en fastighet med 146 lägenheter i grannområdet Dalénum.

## Förvärv

Vid halvårsskiftet förvärvade John Mattson 481 lägenheter till ett anskaffningsvärde om 804,5 Mkr i Käppala på Lidingö med tillträde den 29 juni 2018.

Det förvärvade fastighetsbeståndet består av byggnader uppförda under åren 1958-60, där 82 procent av lägenheterna är orenoverade, 14 procent totaluppgraderade och 4 procent nybyggda.

## Förädling

Byggnaderna i Larsberg och Baggeby har under de senaste åren genomgått omfattande uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom framförallt ökade hyresnivåer. Renovering av lägenheter sker i två steg; initial basuppgradering med efterföljande totaluppgradering. I tillägg konverteras också befintliga utrymmen till lägenheter.

Under perioden januari till december har 210 (418) lägenheter basuppgraderats och 165 (51) lägenheter har totaluppgraderats. Vid periodens utgång pågick basuppgraderingar av 0 (35) lägenheter och totaluppgradering av 0 (0) lägenheter. Under perioden har 14 (0) lägenheter i Larsberg tillkommit genom att tidigare lokaler konverterats till lägenheter.

## Fastighetsbeståndet per 31 december 2018

## Januari–december 2018<sup>2)</sup>

	Byggnader/ Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area	Antal renoverade lägenheter	Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings- grad	Omflytt- nings- hastighet <sup>1)</sup>	Hyres- intäkter	Fastighets- kostnader	Drift- överskott	
	Antal	Antal	Mkr	kr/kvm	tkvm	Total/ Bas Nybyggt	Mkr	kr/kvm	%	%	Mkr	Mkr	Mkr	
<b>Bostäder</b>														
Larsberg	22	1 467	4 103,6	35 813	114,6	913	554	164,5	1 436	98,9	15,0	156,5	82,7	73,8
Baggeby	2	83	237,2	41 563	5,7	-	83	9,1	1 591	98,3	8,4	7,1	6,2	0,9
Dalénum	1	146	468,0	50 759	9,2	-	146	21,5	2 330	97,5	18,5	21,3	4,9	16,5
Käppala	12	481	819,0	27 252	30,1	-	85	38,9	1 293	88,0	13,5	32,6	26,3	6,3
<b>Summa bostads- fastigheter<sup>3)</sup></b>	<b>37</b>	<b>2 177</b>	<b>5 627,8</b>	<b>35 270</b>	<b>159,6</b>	<b>913</b>	<b>868</b>	<b>233,9</b>	<b>1 466</b>	<b>97,0</b>	<b>-</b>	<b>217,5</b>	<b>120,0</b>	<b>97,5</b>
<b>Kommersiellt och övrigt</b>														
Larsberg	3	-	284,2	35 708	8,0	-	-	20,4	2 567	95,8	-	20,0	3,9	16,0
<b>Summa förvaltnings- fastigheter</b>	<b>40</b>	<b>2 177</b>	<b>5 912,0</b>	<b>35 291</b>	<b>167,5</b>	<b>913</b>	<b>868</b>	<b>254,4</b>	<b>1 518</b>	<b>96,9</b>	<b>-</b>	<b>237,5</b>	<b>124,0</b>	<b>113,5</b>
Pågående projekt	1	-	65,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utvecklingsprojekt identifierade byggrätter och obebyggd mark	1	-	62,2	40 627	1,5	-	-	3,0	1 961	69,6	-	2,1	0,4	1,7
<b>Totalt</b>	<b>42</b>	<b>2 177</b>	<b>6 039,5</b>		<b>169,1</b>	<b>913</b>	<b>868</b>	<b>257,4</b>		<b>96,5</b>		<b>239,6</b>	<b>124,4</b>	<b>115,2</b>

<sup>1)</sup> Under föregående tolv månadersperiod.

<sup>2)</sup> Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelser mellan ovan redovisade driftöverskott om 115,2 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 103,2 Mkr förklaras av att driftöverskottet för under perioden förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har räknats upp med 12,0 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

<sup>3)</sup> Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrningsbara ytan även kan innehålla lokaler och garage.

## Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

Per den 31 december 2018 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 177. Av dessa var 396 (210) orenoverade, 913 (868) basuppgraderade, 453 (222) totaluppgraderade och 415 (302) nybyggda.

Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2018 uppgick till 96,5 procent (97,4) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 98,3 procent (98,4). Per 31 december 2018 var 47 lägenheter vakanta, varav 37 lägenheter var hänförliga till det förvärvade beståndet i Käppala.

Objektskategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hysesvärde, Mkr
Orenoverade lgh	396	24,1	26,9
Basuppgraderade lgh	913	72,3	88,9
Totaluppgraderade lgh	453	32,7	50,4
Nybyggda lägenheter	415	24,8	51,1
Garage och p-platser	-	-	12,2
Lokaler och förråd	-	15,1	28,0
<b>Summa</b>	<b>2 177</b>	<b>169,1</b>	<b>257,4</b>

	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Vakansvärde, Mkr
Vakanta lgh	47	3,1	3,6
Vakanta garage och p-platser	-	-	2,7
Vakanta lokaler och förråd	-	2,1	1,5
Rabatter	-	-	1,0
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>5,2</b>	<b>8,9</b>

	Antal lägenheter	Uthyrd yta, tkvm	Kontraktswärde, Mkr
<b>Summa</b>	<b>2 130</b>	<b>163,9</b>	<b>248,5</b>

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång. Hysesvärdet avser kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Vakansvärdet utgörs av en ögonblicksbild vid periodens utgång, uppräknat på årsbasis.

# Förtätning

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

## Avslutade projekt

Under juli månad flyttade 80 nya hyresgäster in i Parkhusen, de två nybyggda husen vid Larsbergsparken.

## Pågående projekt

Byggnationen av de 74 ungdomslägenheterna i Larsberg, under namnet U25, pågår enligt plan med planerat färdigställande under det fjärde kvartalet, 2019. Lägenheterna i U25 utgörs framförallt av yteffektiva en- och tvårumslägenheter samt tre kollektivlägenheter.

Detaljplane- och bygglovsprocessen för att möjliggöra byggnationen av U25 har genomförts som ett så kallat expressprojekt i nära samarbete med Lidingö stad där processen genomfördes på mindre än ett år.

## Utvecklingsprojekt

Planprocess pågår för cirka 200 nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten. Projektering av lokalkonvertering och vindpåbyggnad pågår på fastigheten Herkules 1 i Käppala med ambitionen att genomföra upphandling i början av 2019.

Ett ytterligare antal potentiella förtättningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala. Totalt omfattar John Mattsons utvecklingsportfölj cirka 1 000 lägenheter motsvarande en uthyrbar area om 55–60 000 kvm.

## Förteckning över pågående projekt per 31 december 2018

Fastighet / Område	Kategori	Antal lgh	Tillkommande uthyrbar area	Bokfört värde, Mkr	Totalt inv inkl mark, Mkr	Varav kvar att investera, Mkr	Bedömt hyresvärde Mkr <sup>1)</sup>	Färdigställt
U25, Klockbojen 4 / Larsberg	Nybyggnation	74	2 396	65,3	141,5	78,9	7,3	Q4 2019
<b>Summa pågående projekt</b>		<b>74</b>	<b>2 396</b>	<b>65,3</b>	<b>141,5</b>	<b>78,9</b>	<b>7,3</b>	

## Förteckning över utvecklingsprojekt och identifierade byggrätter

Fastighet / Område	Kategori	Antal lgh <sup>2)</sup>	Tillkommande uthyrbar area <sup>2)</sup>	Bokfört värde, Mkr	Möjlig byggstart <sup>3)</sup>	Projektfas
Ekporten, Fyrtornet 5 / Larsberg	Nybyggnation	200	ca 11–12 000	-	2020	Planprocess pågår
Herkules 1 / Käppala	Vindspåbyggnad	25	800	-	2019	Bygglov finns
Käppala	Lokalkonvertering	20	900	-	2019	Detaljplan finns
Juno 2 & 3 / Käppala	Vindspåbyggnad	50	1 750	-	2021	Utredning pågår
<b>Summa pågående utvecklingsprojekt</b>		<b>295</b>	<b>14–15 450</b>	<b>62,2</b>		
Larsberg	Nybyggnation	ca 500–600	ca 30–35 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Käppala	Nybyggnation	ca 150	ca 10 000	-	efter 2022	Ny detaljplan krävs
<b>Summa identifierade byggrätter</b>		<b>ca 650–750</b>	<b>ca 40–45 000</b>	<b>-</b>		
<b>Total utvecklingsportfölj</b>		<b>ca 950–1 050</b>	<b>ca 55–60 000</b>	<b>62,2</b>		

<sup>1)</sup> Avser bedömt hyresvärde då projektet är färdigställt och fullt uthyrt.

<sup>2)</sup> Antal lägenheter och area är bedömningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.

<sup>3)</sup> Möjlig byggstart är en bedömning när projektet kan startas förutsatt att detaljplanarbetet fortgår enligt aktuell bedömning.

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på årsbasis, beaktat hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställda under perioden har uppräknats till årstakt.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Syftet är att belysa bolagets underliggande intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Kostnader kopplade till börsnotering är inte inkluderat i bedömningen av intjäningsförmågan.

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. Fastighetskostnaderna utgår ifrån de senaste tolv månadernas fastighetskostnader för fastigheter som ägts under hela perioden. Tillägg görs för ny-, till- och ombyggnadsprojekt som färdigställda samt för förvärv som genomförts vilka uppräknas till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar.

Underhållskostnader hänförliga till genomförda uppgraderingsprojekt under den senaste tolv månadersperioden har frånräknats och bedömda underhållskostnader för uppgraderingsprojekt under kommande tolv månader har lagts till.

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

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

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

<b>Mkr</b>	<b>31 december 2018</b>
Hyresvärde	257,4
Vakanser och rabatter	-8,9
<b>Hyresintäkter</b>	<b>248,5</b>
Driftskostnader	-55,7
Underhållskostnader	-22,0
Fastighetsadministration	-18,3
Fastighets-skatt	-4,3
<b>Driftöverskott</b>	<b>148,1</b>
Central administration	-21,8
Finansnetto	-46,6
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>79,7</b>



# Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2018 okt–dec	2017 okt–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec
Hysesintäkter	2	61,4	46,9	218,3	187,6
Driftkostnader	3	-15,7	-9,3	-46,9	-38,2
Underhåll	3	-10,1	-14,7	-43,3	-48,3
Fastighetskatt	3	-1,1	-0,8	-4,0	-3,3
Fastighetsadministration	3	-7,0	-4,1	-20,9	-14,8
<b>Driftöverskott</b>		<b>27,4</b>	<b>18,0</b>	<b>103,2</b>	<b>83,0</b>
Centrala administrationskostnader	4	-17,0	-2,7	-37,4	-11,5
Finansnetto	5	-7,1	-9,8	-42,1	-43,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1</b>	<b>3,4</b>	<b>5,6</b>	<b>23,7</b>	<b>28,3</b>
Värdförändring fastigheter	6	2,6	74,2	208,9	254,2
Värdförändring räntederivat	6	-6,1	-1,0	0,8	16,5
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-0,2</b>	<b>78,7</b>	<b>233,4</b>	<b>299,0</b>
Aktuell skatt	7	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Uppskjuten skatt	7	-5,9	-15,5	-11,1	-65,0
<b>Periodens resultat</b>		<b>-6,0</b>	<b>63,1</b>	<b>222,3</b>	<b>233,9</b>
Periodens övriga totalresultat					
Periodens resultat		-6,0	63,1	222,3	233,9
Övrigt totalresultat		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-6,0</b>	<b>63,1</b>	<b>222,3</b>	<b>233,9</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusental		11 223	10 000	10 620	10 000
Periodens resultat per aktie		-0,54	6,31	20,93	23,39

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

# Perioden januari till december 2018

Jämförande siffror avser motsvarande period föregående år. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. Angivna kr/kvm avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

## Not 1: Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari–december 2018 till 23,7 Mkr (28,3) motsvarande 2,23 kr per aktie (2,83). Förvaltningsresultatet har belastats med centrala administrationskostnader av engångskaraktär om 19,6 Mkr kopplade till den planerade börsnoteringen. Justerat för dessa kostnader uppgår förvaltningsresultatet för perioden till 43,3 Mkr, motsvarande 4,08 kr per aktie och ger en tillväxt i förvaltningsresultat om 44,1 procent.

## Not 2: Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 218,3 Mkr (187,6), vilket motsvarar 1 417 kr/kvm (1 400). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 97,3 procent (98,0) inklusive rabatter om 1,0 Mkr (0,9).

Intäkter	2018	31 dec 2018	2017	31 dec 2017
	jan-dec, Mkr	kr/kvm	jan-dec, Mkr	kr/kvm
Larsberg	173,0	1 440	160,0	1 343
Baggeby	7,1	1 244	6,5	1 145
Dalénum	21,3	2 314	21,1	2 283
Käppala	16,9	1 083	-	-
<b>Totalt</b>	<b>218,3</b>	<b>1 417</b>	<b>187,6</b>	<b>1 400</b>

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 183,0 Mkr (155,2), vilket motsvarar 1 363 kr/kvm (1 298). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 98,0 (98,9) procent inklusive lägenhetsvakanser om 3,1 Mkr (1,5) och lägenhetsrabatter om 0,1 Mkr (0,0). Av lägenhetsvakansen var 0,6 Mkr hänförligt till tomställandet av Barkassen i Baggeby i samband med totaluppgraderingen av denna fastighet som slutfördes under juni 2018. 0,5 Mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till Käppala. Resterande hyresintäkter avser framförallt kommersiella lokaler.

Intäktsökningen om 30,7 Mkr är framförallt hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka ökat intäkterna med 22,0 Mkr (0,0) för perioden. Vidare beror ökningen på genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka för perioden har påverkat intäkterna med 5,7 Mkr (2,8). Under perioden har 375 (469) lägenheter bas- och/eller totaluppgraderats. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2018 resulterade i ökning i intervallet 1,2–1,6 procent från 1 april 2018, vilket motsvarar 1,4 Mkr av intäktsökningen under perioden. Resterande del av intäktsökningen är hänförlig till kommersiella lokaler, garage och p-platser.

## Not 3: Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 115,1 Mkr (104,6) motsvarande 736 kr/kvm (780), vilket är en kostnadsminskning med 45 kr/kvm eller 6 procent. Driftkostnader uppgick till 46,9 Mkr (38,2). Ökningen för perioden förklaras framförallt av

tillkommande driftkostnader från förvärvade fastigheter och under året färdigställda nybyggnadsprojekt som påverkar resultatet från och med det tredje kvartalet 2018. Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader som motsvarar cirka 40 procent av driftkostnaderna.

Fastighetskostnader	2018	31 dec 2018	2017	31 dec 2017
	jan-dec, Mkr	kr/kvm	jan-dec, Mkr	kr/kvm
Larsberg	86,2	702	94,2	791
Baggeby	6,2	1 078	5,6	976
Dalénum	4,9	528	4,9	528
Käppala	17,9	874	-	-
<b>Totalt</b>	<b>115,1</b>	<b>736</b>	<b>104,6</b>	<b>780</b>

Underhållskostnaderna uppgick till 43,3 Mkr (48,3), varav 18,5 Mkr (26,8) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar.

Fastighetskostnader /kvm på årstakt	Larsberg Baggeby Dalénum Käppala Totalt				
	Larsberg	Baggeby	Dalénum	Käppala	Totalt
Driftkostnader	295	283	370	453	327
Underhåll	263	600	50	250	260
varav uppgraderingar	127	487	0	0	110
Fastighetskostnads	27	15	20	24	26
Fastighetsadministration	118	181	88	146	123
<b>Totalt</b>	<b>702</b>	<b>1 078</b>	<b>528</b>	<b>874</b>	<b>736</b>

## Not 4: Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner och uppgick till 37,4 Mkr (11,5). Under perioden har centrala administrationskostnader belastats med kostnader av engångskaraktär om 19,6 Mkr (0,0) kopplat till den planerade börsnoteringen.

## Not 5: Finansnetto

Finansnettot uppgick till -42,1 Mkr (-43,2). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 2,8 mkr (2,9). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,88 procent (2,37) inklusive effekter av räntederivat. Den lägre räntenivån och de sänkta räntekostnaderna förklaras främst av att lånevillkoren omförhandlats under 2018 i samband med att låneavtalen förlängts.

## Not 6: Värdeförändringar

Under 2018 har fastighetsmarknaden generellt sett varit fortsatt god med stabila priser. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 208,9 Mkr (254,2). Värdeförändringarna är framförallt hänförliga till förbättrat driftöverskott, i huvudsak kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Orealiserade värdeförändringar	2018	2017
	jan-dec, Mkr	jan-dec, Mkr
Driftnettoförändring	131,9	73,0
Pågående projekt/byggrätter	68,4	169,3
Avkastningskrav	0,0	12,0
Förvärvade fastigheter	8,5	-
<b>Totalt</b>	<b>208,9</b>	<b>254,2</b>
<i>I förhållande till marknadsvärde IB, %</i>	<i>4,4</i>	<i>6,1</i>

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 0,8 Mkr (16,5) till följd av stigande marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde minskat.

## Not 7: Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till 0,0 Mkr (-0,1). Uppskjuten skatt uppgick till -11,1 Mkr (-65,0) och förklaras i huvudsak av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat om -46,1 Mkr (-59,6) samt effekt av den sänkta skattesatsen från 22,0 procent till 20,6 procent om 46,2 Mkr.

Omvärderingen av uppskjuten skatt beror på att beslut fattats om att bolagsskattesatsen i Sverige sänks i två steg, från 2019 till 21,4 procent och från 2021 till 20,6 procent. John Mattson har valt att beräkna uppskjuten skatt på den lägre skattesatsen, då varken skatteskulder eller skattefordringar förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under perioden fram till 2021. Den begränsning av skattemässigt avdragsgilla ränteavdrag som införs förväntas inte få någon väsentlig effekt på koncernens betalda skatt de närmaste åren.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	23,7	-
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-32,5	32,5
Ny- och ombyggnationer	-144,4	144,4
Övriga skattepliktiga justeringar	26,3	0,8
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>-126,9</b>	<b>177,7</b>
Värdeförändringar fastigheter	-	208,9
Värdeförändringar derivat	-	0,8
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>-126,9</b>	<b>387,3</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-374,0	374,0
Underskottsavdrag, utgående balans	500,9	-500,9
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>0,0</b>	<b>260,4</b>
Periodens skatt 22 %	-	-57,3
Omvärdering uppskjuten skatt	-	46,2
Skatt enligt resultaträkningen	-	-11,1

Koncernens skattemässiga underskott uppgick 500,9 Mkr (374,0), vilka utgjorde underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 4 455,9 Mkr (3 512,6). 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	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-4 455,9	-917,9	-267,4
Derivat	73,5	15,1	14,0
Underskottsavdrag	500,9	103,2	63,2
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
<b>Summa</b>	<b>-3 881,8</b>	<b>-799,7</b>	<b>-168,3</b>
Fastigheter, tillgångsförvärv	581,8	119,9	-
<b>Enligt balansräkning</b>	<b>-</b>	<b>-679,8</b>	<b>-</b>

Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta fastighetsöverlåtelser. Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,5 procent. För underskottsavdrag och derivat har den bedömda verkliga skatteskulden beräknats på en diskonteringsränta om 3 procent där underskottsavdragen bedöms komma att realiseras under en 10-årsperiod och derivaten realiseras under en 5-årsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	31 december 2018	31 december 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	6 039,5	4 738,6
Övriga långfristiga fordringar		9,4	10,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 048,9</b>	<b>4 749,0</b>
Övriga kortfristiga fordringar		25,8	11,1
Likvida medel		2,8	9,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28,7</b>	<b>20,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 077,6</b>	<b>4 769,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9	<b>2 756,0</b>	<b>2 169,7</b>
Övriga avsättningar		0,6	0,7
Långfristiga räntebärande skulder	9	2 479,4	-
Uppskjutna skatteskulder	7	679,8	668,7
Räntederivat	9	73,5	74,4
Kortfristiga räntebärande skulder	9	-	1 784,9
Övriga skulder		88,3	71,3
<b>Summa skulder</b>		<b>3 321,6</b>	<b>2 600,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 077,6</b>	<b>4 769,7</b>

# Koncernens rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental <sup>1)</sup>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital, per 2016-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>10,0</b>	-	<b>1 925,8</b>	<b>1 935,8</b>
Årets totalresultat	-	-	-	233,9	233,9
<b>Eget kapital, per 2017-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>10,0</b>	-	<b>2 159,7</b>	<b>2 169,7</b>
Årets totalresultat	-	-	-	222,3	222,3
Kvittningsemission	1 223	1,2	362,8	-	364,0
<b>Eget kapital, per 2018-12-31</b>	<b>11 223</b>	<b>11,2</b>	<b>362,8</b>	<b>2 382,0</b>	<b>2 756,0</b>

Aktiernas kvotvärde uppgår till 1 kr per aktie (10 000 kr).

<sup>1)</sup> Under 2018 beslutades om en aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Aktiespliten genomfördes under andra kvartalet. Siffror avseende utdelning och resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på antalet aktier efter genomförd split. I samband med förvärvet av Käppala, vilket tillträdde den 29 juni 2018 emitterades ytterligare 1 223 344 aktier med betalning genom kvittning av skuld, vilka registrerades hos Bolagsverket den 8 augusti 2018. I tabellen har utestående aktier justerats för såväl genomförd aktiesplit som kvittningsemission. Antal aktier uppgår per 31 december 2018 till 11 233 344.

# Balansräkning per 31 december 2018

## Not 8: Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö i Stockholm och består huvudsakligen av bostadsfastigheter belägna i områdena Larsberg, Baggeby, Dalénum och Käppala. Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 6 039,5 Mkr (4 738,6) med en uthyrbar yta om 169,1 tkvm (134,1), fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler och ett hyresvärde på årsbasis om 257,4 Mkr (193,7). Beståndet omfattar 2 177 lägenheter (1 602). Fastigheterna i Käppala om 481 lägenheter förvärvades och tillträdde den 29 juni 2018.

## Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 1 091,9 Mkr (319,2), varav 804,5 Mkr (0,0) avser förvärv av fastigheter genom förvärvet av Käppala. Investeringar i nybyggnation uppgick till 115,0 Mkr (132,2) och avser i allt väsentligt färdigställandet av Parkhusen med 80 nya lägenheter samt byggstart av U25 med 74 ungdomslägenheter. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 170,1 Mkr (191,9) och omfattar 375 lägenheter (469). Antal pågående bas- och/eller totaluppgraderingar uppgick vid periodens utgång till 0 (35).

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2018-01-01	4 738,6
+ Förvärv	804,5
+ Investeringar i nybyggnation	115,0
+ Investeringar i basuppgraderingar	93,5
+ Investeringar totaluppgraderingar	76,6
+ Övriga investeringar	2,3
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	208,9
<b>Utgående fastighetsvärde, 2018-12-31</b>	<b>6 039,5</b>

## Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS 13. Per 31 december 2018 har externa värderingar av samtliga koncernens fastigheter genomförts av Cushman & Wakefield. Värderingarna har efter granskning fastställts av styrelsen. Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav.

Kalkylerna har normalt utförts med en kalkylperiod om 10 år, perioden januari 2019 till december 2028. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2029 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2018	2017
	jan-dec	jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 522	1 445
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,5	97,4
Fastighetskostnader, kr/kvm	736	780
Driftöverskott, kr/kvm	682	619
Fastighetsvärde, kr/kvm	35 339	33 902
Antal byggnader	42	30
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1
Genomsnittlig värderingsyield	3,1	3,1

# Finansiering

## Not 9 Finansiering

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

### Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgick den 31 december 2018 till 2 756,0 Mkr (2 169,7) vilket motsvarar 245,56 (216,97) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital ökat med periodens resultat om 222,3 Mkr (233,9) samt en kvittningsemission om 364,0 Mkr som delikvid för förvärvet av Käppala.

Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 312,68 kronor per aktie (291,27). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 7,3 procent jämfört 31 december 2017. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgick till 3 267,4 Mkr (2 705,2) eller 291,13 kronor per aktie (270,52) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

	31 dec 18		31 dec 17	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie <sup>1)</sup>
<b>Eget kapital enligt balansräkningen</b>	<b>2 756,0</b>	<b>245,56</b>	<b>2 169,7</b>	<b>216,97</b>
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkningen	73,5	6,55	74,4	7,44
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	679,8	60,57	668,7	66,87
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-	-	-	-
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>3 509,3</b>	<b>312,68</b>	<b>2 912,7</b>	<b>291,27</b>
Avdrag:				
Derivat enligt balansräkningen	-73,5	-6,55	-74,4	-7,44
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-168,3	-15,00	-133,2	-13,31
<b>Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>3 267,4</b>	<b>291,13</b>	<b>2 705,2</b>	<b>270,52</b>

<sup>1)</sup> Aktiespliten som genomfördes under perioden, varefter det totala antalet aktier uppgick till 10 000 000 har justerats vid beräkningen.

### Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 2 589,4 Mkr (1 794,9). Den utnyttjade lånevolymer vid utgången av perioden uppgick till 2 479,4 Mkr (1 784,9) varav 2 479,4 Mkr (0,0) var långfristig skuld och 0,0 Mkr (1 784,9) var kortfristig.

Räntebärande skulder, efter avdrag för likvida medel om 2,8 Mkr (9,6 Mkr), uppgick till 2 476,6 Mkr (1 775,4), vilket motsvarar en belåningsgrad om 41,0 procent (37,5).

Nyupplåning vid förvärvet av Käppala har genomförts i form av övertagande av krediter om 429 Mkr med en genomsnittlig

kreditbindningstid om 3,3 år, räntebindningstid om 3,3 år och genomsnittlig ränta om 1,78 procent. Härutöver har nyupplåning skett under perioden med 265 Mkr, samt ytterligare 100 Mkr i utnyttjat kreditlöfte, för att finansiera genomförda och pågående nybyggnationsprojekt och uppgraderingar.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden till 3,3 år (0,6).

## Ränte- och kapitalbindning 31 december 2018

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Derivat	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) <sup>1)</sup>	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) <sup>2)</sup>
0-1 år	775	2,08	31	110	0	4	0	-
1-2 år	259	2,50	10	448	448	17	186	-
2-3 år	0	0,00	0	554	554	21	0	-
3-4 år	506	1,59	20	527	527	20	154	-
4-5 år	171	1,21	7	475	475	18	171	-
→ 5 år	768	1,82	31	475	475	18	768	-
<b>Summa</b>	<b>2 479</b>	<b>1,88</b>	<b>100</b>	<b>2 589</b>	<b>2 479</b>	<b>100</b>	<b>1 279</b>	<b>2,10</b>

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

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

### Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallosstrukturen fördelad över tid. För att nå önskad ränteförfallosstruktur används räntederivatinstrument i form av ränteswappar. I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska dessa derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan på derivatinstrumenten avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital.

John Mattson har tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 279,0 Mkr (1 279,0), vilket motsvarar 51,6 procent (71,7) av räntebärande skulder. Bolaget har även avtalat om ränteswappar om 400,0 Mkr med startdatum år 2020, vilka

startas i samband med att ett derivatavtal om 586 Mkr löper ut. Ränteswapparna förfaller mellan år 2020 och 2028.

Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till -73,5 Mkr (-74,4). Reserven om 73,5 Mkr kommer succesivt att upplösas och resultatförs fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 3,5 år (4,5).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,88 procent (2,37).

# Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Belopp i Mkr	2018 okt–dec	2017 okt–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	-0,1	78,7	233,4	299,0
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-2,6	-74,2	-208,9	-254,2
Värdeförändring på räntederivat	6,1	1,0	-0,8	-16,5
Avskrivningar och utrangeringar	0,3	0,5	1,6	1,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	0,2	-0,1	0,1
Betald skatt	0,0	0,0	0,0	-0,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3,8</b>	<b>6,2</b>	<b>25,2</b>	<b>29,8</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</b>				
Förändring av rörelsefordringar	-17,2	-2,1	-14,8	-3,9
Förändring av rörelseskulder	0,6	31,6	11,5	11,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12,8</b>	<b>35,6</b>	<b>21,9</b>	<b>37,6</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i inventarier	-0,0	-0,4	-0,1	-0,7
Förvärv av förvaltningsfastigheter <sup>1)</sup>	-2,6	-	-5,6	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-56,5	-117,1	-287,5	-319,4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0,0	-6,7	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-59,1</b>	<b>-124,3</b>	<b>-293,2</b>	<b>-320,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	24,3	82,5	264,5	277,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>24,3</b>	<b>82,5</b>	<b>264,5</b>	<b>277,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-47,6</b>	<b>-6,1</b>	<b>-6,8</b>	<b>-5,0</b>
Likvida medel vid periodens början	50,4	15,7	9,6	14,6
Likvida medel vid periodens slut	2,8	9,6	2,8	9,6
<b>Tilläggssupplysningar till kassaflödesanalys</b>				
<sup>1)</sup> Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag:				
Förvaltningsfastigheter	2,6	-	804,5	-
Rörelsefordringar	-	-	0,5	-
Likvida medel	-	-	2,1	-
Övertagna lån	-	-	-430,0	-
Rörelseskulder	-	-	-5,4	-
<b>Övertagna nettotillgångar</b>	<b>2,6</b>	<b>-</b>	<b>371,7</b>	<b>-</b>
Kvittningsemission	-	-	-364,0	-
<b>Utbetald köpeskilling</b>	<b>2,6</b>	<b>-</b>	<b>7,7</b>	<b>-</b>
Avgår: Likvida medel i förvärvat bolag	-	-	-2,1	-
<b>Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)</b>	<b>2,6</b>	<b>-</b>	<b>5,6</b>	<b>-</b>



# Moderbolaget

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

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2018 okt–dec	2017 okt–dec	2018 jan–dec	2017 jan–dec
Intäkter	60,5	1,9	64,3	5,8
Centrala administrationskostnader	-17,9	-5,6	-41,2	-16,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>42,6</b>	<b>-3,7</b>	<b>23,1</b>	<b>-10,9</b>
Räntenetto	-0,7	-1,6	-2,9	-6,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>41,9</b>	<b>-5,3</b>	<b>20,2</b>	<b>-17,3</b>
Bokslutsdispositioner	-28,8	17,2	-28,8	17,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>13,1</b>	<b>11,9</b>	<b>-8,6</b>	<b>-0,1</b>
Skatt	-2,2	0,0	-2,4	0,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>10,9</b>	<b>11,9</b>	<b>-11,0</b>	<b>-0,1</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	1 668,6	1 294,8
Uppskjuten skattefordran	0,0	2,4
Fordringar på koncernföretag	97,1	77,3
Övriga kortfristiga fordringar	0,1	1,0
Likvida medel	2,5	9,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 768,3</b>	<b>1 384,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	1 254,3	901,3
Skulder till koncernföretag	492,9	482,0
Övriga kortfristiga skulder	21,1	1,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 768,3</b>	<b>1 384,8</b>

Under året har en nyemission om 364 Mkr genomförts.

# Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

## Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer 84 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är mycket låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Samtliga John Mattsons fastigheter är belägna på Lidingö och ligger i attraktiva områden med god efterfrågan.

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

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

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-16,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-2,6
Fastighetskostnader	5 procent	+/-5,0
Underliggande marknadsränta	1 procent	+/-7,8

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framförallt

resultat, men även finansiell ställning, kan bli mer volatila. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas fundamentala värde beror av deras lönsamhet, tillväxt och avkastningskrav. Ett högre driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-1 208	-604	0	604	1 208
Belåningsgrad, %	51,2	45,5	41,0	37,3	34,2

## Finansiell risk

Tillgång till finansiering är en bolagets största risker att hantera. Risken begränsas av en låg belåningsgrad samt en hög disponibel likviditet. Vi årsskiftet uppgick den disponibla likviditeten till 112,8 Mkr (19,6) varav en med bank avtalad checkkredit om 110 Mkr (10). Under året har bolagets volymvägda genomsnittliga kapitalbindning ökat och uppgår till 3,3 år (0,6) vid periodens utgång. För att begränsa bolaget exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker.

# Nyckeltal

	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	44,7	38,4	47,3	44,2
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,5	97,4	96,5	97,4
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	257,4	193,7	257,4	193,7
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 411	1 346	1 411	1 346
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	169,1	134,1
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	56,5	102,7	287,5	319,2
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 039,5	4 738,6	6 039,5	4 738,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 339	33 902	35 339	33 902
Totalt antal lägenheter, st	2 177	1 602	2 177	1 602
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	111	144	375	469
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 366	1 091	1 366	1 091
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	396	210	396	210
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Hyresintäkter, Mkr	61,4	46,9	218,3	187,6
Driftsöverskott, Mkr	27,4	18,0	103,2	83,0
Förvaltningsresultat, Mkr	3,4	5,6	23,7	28,3
Periodens resultat efter skatt	-6,0	63,1	222,3	233,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,0	37,5	41,0	37,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	2,4	1,9	2,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,5	1,7	1,6	1,7
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,5	4,5	3,5	4,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	3,3	0,6	3,3	0,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	3 509,3	2 912,7	3 509,3	2 912,7
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr	3 267,4	2 705,2	3 267,4	2 705,2
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,30	0,56	2,23	2,83
Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt %	-45,9	-50,4	-21,0	-36,9
Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt % <sup>1)</sup>	99,3	-50,4	44,1	-36,9
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	-0,54	6,31	20,93	23,39
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	312,68	291,27	312,68	291,27
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, tillväxt i %	7,3	10,7	7,3	10,7
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	291,13	270,52	291,13	270,52
Eget kapital, kr/aktie	245,56	216,97	245,56	216,97

<sup>1)</sup> Justerat förvaltningsresultat avser förvaltningsresultat justerat för engångskostnader om 19,6 mkr kopplat till planerad börsnotering.

# Redovisningsprinciper

---

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

2018 är första året som John Mattson rapporterar de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS. I samband med övergången har John Mattson tillämpat IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas". Denna standard har även legat till grund för upprättandet av dessa finansiella rapporter. Övergången till IFRS beskrivs mer i detalj i koncernens årsredovisning för 2018.

Lidingö den 25 februari 2019

Anders Nylander  
*Styrelseordförande*

Håkan Blixt  
*Styrelseledamot*

Ulrika Danielsson  
*Styrelseledamot*

Johan Ljungberg  
*Styrelseledamot*

Christer Olofsson  
*Styrelseledamot*

Anna Sander  
*Styrelseledamot*

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

## Händelser efter årets utgång

---

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

## Aktien

---

John Mattson Fastighetsföretagen AB är ett privat aktiebolag med säte på Lidingö. Moderbolaget i koncernen hade vid periodens utgång två större aktieägare. Under det tredje kvartalet har ledningsgruppen förvärvat aktier till en total andel om 0,17 procent.

Vid extra bolagstämma den 29 juni 2018 beslutades om en aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Aktiespliten genomfördes under andra kvartalet. Siffror avseende utdelning och resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på det nya antalet aktier.

På den extra bolagsstämman beslutades även att en kvittningsemission skulle genomföras som medförde en ökning av det egna kapitalet på totalt 364 000 000 kr, av vilket 1 223 344 kr avsåg en ökning av aktiekapital och resterande 362 776 656 har ökat upp moderbolagets överkursfond. Denna nyemission registrerades hos Bolagsverket den 8 augusti 2018. Totalt finns efter nyemissionen samt ovan beskriven split 11 223 344 aktier fördelat på ett aktiekapital om 11 223 344 kronor.

# Definitioner

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

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

<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr</b>	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie</b>	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
<b>Överskottsgrad, %</b>	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

# Avstämningstabeller

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie		2018	2017
A	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) vid periodens utgång, mkr	3 267,4	2 705,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	11 223	10 000
A/B	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	291,13	270,52
Belåningsgrad vid periodens utgång, %		2018	2017
A	Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 479,4	1 784,9
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2,8	9,6
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	6 039,5	4 738,6
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,0	37,5
Eget kapital, kr/aktie		2018	2017
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	2 756,0	2 169,7
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	11 223	10 000
A/B	Eget kapital, kr/aktie	245,56	216,97
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %		2018	2017
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	248,5	188,7
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	8,9	5,0
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	96,5	97,4
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		2018	2017
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	6 039,5	4 738,6
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, mkr	65,3	194,0
C	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1
(A-B)/C	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 339	33 902
Förvaltningsresultat, kr/aktie		2018	2017
A	Förvaltningsresultat under perioden, mkr	23,73	28,29
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	10 620	10 000
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,23	2,83
Förvaltningsresultat, mkr		2018	2017
A	Årets resultat, mkr	222,3	233,9
B	Aktuell och uppskjuten skatt, mkr	11,1	65,1
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat, mkr	209,7	270,7
A+B-C	Förvaltningsresultat, mkr	23,7	28,3
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %		2018	2017
A	Periodens hyresintäkter, mkr	218,3	187,6
B	Periodens bruttohyra, mkr	224,4	191,4
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	98,0

<b>Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, mkr	183,0	155,2
B	Periodens bruttohyra lägenheter, mkr	186,7	156,9
<b>A/B</b>	<b>Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %</b>	<b>98,0</b>	<b>98,9</b>
<b>Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	46,6	42,2
B	Räntebärande skuld vid periodens utgång, mkr	2 479,4	1 784,9
<b>A/B</b>	<b>Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %</b>	<b>1,9</b>	<b>2,4</b>
<b>Hyresvärde vid periodens utgång, mkr</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	248,5	188,7
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	8,9	5,0
<b>A+B</b>	<b>Hyresvärde vid periodens utgång, mkr</b>	<b>257,4</b>	<b>193,7</b>
<b>Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, mkr	213,5	158,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	3,7	2,5
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm	154,0	119,6
<b>(A+B)/C</b>	<b>Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm</b>	<b>1411</b>	<b>1346</b>
<b>Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	4,08	2,83
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	2,83	4,48
<b>A/B-1</b>	<b>Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %</b>	<b>44,1</b>	<b>-36,9</b>
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, mkr	3 509,3	2 912,7
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	11 223	10 000
<b>A/B</b>	<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie</b>	<b>312,68</b>	<b>291,27</b>
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	2 756,0	2 169,7
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	73,5	74,4
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	679,8	668,7
<b>A+B+C=</b>			
<b>D</b>	<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr</b>	<b>3 509,3</b>	<b>2 912,7</b>
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	-73,5	-74,4
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, mkr	-168,3	-133,2
<b>D-B-E</b>	<b>Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr</b>	<b>3 267,4</b>	<b>2 705,2</b>
<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	23,7	28,3
B	Finansiella kostnader under perioden, mkr	42,1	39,5
<b>(A-B)/-B</b>	<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>
<b>Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	2,23	2,83
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	2,83	4,48
<b>A/B-1</b>	<b>Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %</b>	<b>-21,0</b>	<b>-36,9</b>



<b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	312,68	291,27
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	291,27	263,03
<b>A/B-1</b>	<b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %</b>	<b>7,3</b>	<b>10,7</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, mkr	103,2	83,0
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen, mkr	218,3	187,6
<b>A/B</b>	<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>47,3</b>	<b>44,2</b>

# Kontaktuppgifter, kalender

---

## Finansiell kalender

Årsredovisning 2018	25 februari 2019
Årsstämma 2019	11 mars 2019
Delårsrapport januari–mars 2019	26 april 2019
Delårsrapport januari–juni 2019	23 augusti 2019
Delårsrapport januari–september 2019	21 november 2019

## Information

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

[www.johnmattson.se](http://www.johnmattson.se)

## Ytterligare information kan erhållas av

Siv Malmgren, Vd,  
[siv.malmgren@johnmattson.se](mailto:siv.malmgren@johnmattson.se)  
Tel: 070-539 35 07

Maria Sidén, ekonomi- och finanschef,  
[maria.siden@johnmattson.se](mailto:maria.siden@johnmattson.se)  
Tel: 070-337 66 36