

Inbjudan till förvärv av aktier i **John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)**



FOTO: PIX PROVIDER

Joint Global Coordinators



Handelsbanken Capital Markets

VIKTIG INFORMATION

Information till investerare

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och utlandet i samband med upptagandet till handel av aktierna i John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) ("Aktierna") på Nasdaq Stockholm ("Erbjudandet"). Med "John Mattson", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) eller den koncern i vilken John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) är moderbolag. Carnegie Investment Bank AB (publ) ("Carnegie") och Svenska Handelsbanken AB (publ) ("Handelsbanken") är joint global coordinators och joint bookrunners ("Joint Global Coordinators") i samband med Erbjudandet. Med "Huvudägaren" avses AB Borudan Ett. Se vidare avsnittet "Definitioner och ordlista" för fler definierade termer i Prospektet.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, som implementerar Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet"). Godkännande och registrering av Finansinspektionen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att informationen i Prospektet är korrekt eller fullständig.

Distribution av detta Prospekt och deltagande i Erbjudandet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner enligt lag och andra regler. Ingen åtgärd har vidtagits och åtgärder kommer inte att vidtas för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Erbjudandet riktar sig i synnerhet inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Schweiz eller Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet och andra handlingar avseende Erbjudandet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution eller Erbjudandet kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler. Förvärv av aktier i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Åtgärder i strid med ovanstående begränsningar kan dessutom utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Personer som mottar exemplar av Prospektet är av Bolaget och Joint Global Coordinators ålagda att informera sig om, och följa, sådana restriktioner. Vare sig Bolaget, Huvudägaren eller någon av Joint Global Coordinators tar något juridiskt ansvar för några överträdelse av sådana restriktioner, oavsett om sådana överträdelse begås av en potentiell investerare eller någon annan. Varken Bolaget eller Joint Global Coordinators har godkänt, eller kommer att godkänna, erbjudande av Aktier genom någon finansiell mellanhand, annat än erbjudanden från Joint Global Coordinators, vilket utgör den slutliga placeringen av Aktier som avses i Prospektet.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av John Mattson och Erbjudandet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Under Erbjudandets anmälningsperiod är ingen person behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av John Mattson eller Joint Global Coordinators och ingen av dem ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Erbjudandet, ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte förekommit någon ändring i John Mattsons verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar endast att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen om handel med finansiella instrument.

Aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna erbjuds utanför USA i enlighet med Regulation S i U.S. Securities Act. Det kommer inte att genomföras något erbjudande till allmänheten i USA. Aktierna har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen kan utgöra en brottslig handling i USA. Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av aktier i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i EES som har implementerat Prospektdirektivet kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektdirektivet samt varje relevant implementeringsåtgärd.

Erbjudandet och detta Prospekt regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Erbjudandet eller detta Prospekt ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Carnegie, såsom stabiliseringsmanager, komma att delta i transaktioner i syfte att stödja priset på Aktierna på en högre nivå än som annars kan ha uppstått och upprätthålla en ordnad marknad för Aktierna (stabiliseringsåtgärder). Sådana stabiliseringsåtgärder kan genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på andra sätt, och kan komma att genomföras som helst under perioden som startar första dagen för handel i Aktierna på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Carnegie har inga skyldigheter att vidta någon stabilisering och det finns därför inte någon garanti för att stabilisering kommer att vidtas. Samtliga stabiliseringsåtgärder ska vidtas i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Stabilisering, om påbörjad, kan avbrytas när som helst utan förvarning. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris som är högre än priset i Erbjudandet. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer det att offentliggöras huruvida stabilisering utfördes eller inte, det datum då stabilisering inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes, samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder vidtog.

Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar John Mattsons aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller bedömningar avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget nu känner till. Framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive John Mattsons finansiella ställning, kassaflöde och lönsamhet, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena.

John Mattsons verksamhet är exponerad mot ett antal risker och osäkerheter som kan medföra att framåtriktade uttalanden blir felaktiga eller att uppskattningar eller beräkningar blir inkorrekta. Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig tilltro vid den framåtriktade informationen häri, och uppmanas starkt att läsa avsnittet "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Marknadsöversikt", "Verksamhetsbeskrivning", "Utvald historisk finansiell information" och "Operativ och finansiell översikt", vilka inkluderar en mer detaljerad beskrivning av faktorer som kan ha en inverkan på John Mattsons verksamhet och den marknad vari John Mattson bedriver sin verksamhet. Varken Bolaget, Huvudägaren eller Joint Global Coordinators kan lämna några garantier såvitt avser riktigheten i de framåtriktade uttalanden som görs häri eller såvitt avser den faktiska utgången av några förutsedda utvecklingar.

John Mattson, Huvudägaren eller Joint Global Coordinators fransäger sig uttryckligen alla skyldigheter att uppdatera dessa framåtriktade uttalanden för att spegla eventuella ändringar i dess förväntningar eller någon förändring av händelser, villkor eller omständigheter på vilka sådana uttalanden är baserade, om inte sådan skyldighet följer av lag eller Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Alla efterföljande skriftliga och muntliga uttalanden om framtiden hänförliga till Bolaget eller till personer som agerar för dess räkning görs helt med förbehåll för de osäkerhetsfaktorer som omnämns ovan och som återfinns på andra ställen i detta Prospekt, inklusive de som anges i avsnitt "Riskfaktorer".

Presentation av finansiell information

Om inte annat uttryckligen framgår i detta Prospekt har Bolagets revisor inte granskat eller reviderat den finansiella informationen i Prospektet. Finansiell information som rör Bolaget och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, har inhämtats från Bolagets interna bokförings- eller rapporteringssystem. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner i Prospektet exakt med angiven totalsumma.

Innehåll

Sammanfattning	2	Revisorns rapport över proformaredovisning	85
Risikfaktorer	16	Aktuell intjäningsförmåga	86
Inbjudan till förvärv av Aktier i John Mattson	25	Revisorns rapport avseende intjäningsförmåga	87
Bakgrund och motiv	26	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	88
Villkor och anvisningar	27	Bolagsstyrning	92
Marknadsöversikt	31	Aktiekapital och ägarförhållanden	97
Verksamhetsbeskrivning	41	Legala frågor och övrig information	100
John Mattsons fastighetsbestånd	49	Vissa skattefrågor i Sverige	105
Värderingsintyg	61	Bolagsordning	107
Utvald historisk finansiell information	64	Fastighetsförteckning	108
Operationell och finansiell översikt	71	Definitioner och ordlista	109
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	80	Historisk finansiell information	F-1
Proformaredovisning	83	Adresser	A-1

Erbjudandet i sammandrag

Antal Aktier som erbjuds

Erbjudandet omfattar 14 500 000 Aktier som erbjuds av Huvudägaren. För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet har Huvudägaren åtagit sig att, på begäran av Joint Global Coordinators, sälja ytterligare högst 2 175 000 Aktier i Bolaget ("Övertilldelningsoptionen"), motsvarande högst 15,0 procent av antalet aktier som omfattas av Erbjudandet och högst cirka 6,5 procent av det totala antalet Aktier i Bolaget. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 16 675 000 Aktier, motsvarande 49,5 procent av det totala antalet Aktier i Bolaget.

Erbjudandepris

Priset i Erbjudandet är 90 kronor per Aktie.

Priset har fastställts av Huvudägaren i samråd med Joint Global Coordinators, baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstoneinvestorerna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de bostadsfokuserade börsnoterade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om John Mattsons verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar.

Viktiga datum

Anmälningssperiod för allmänheten i Sverige	23 maj–3 juni 2019
Anmälningssperiod för institutionella investerare	23 maj–4 juni 2019
Första dag för handel på Nasdaq Stockholm	5 juni 2019
Likviddag	10 juni 2019

Övrig information

Kortnamn (ticker) på Nasdaq Stockholm	JOMA
ISIN-kod	SE0012481364

Finansiell kalender

Delårsrapport 1 januari–30 juni 2019	23 augusti 2019
Delårsrapport 1 januari–30 september 2019	7 november 2019

Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i ett antal punkter. Punkterna är numrerade i avsnitt A–E (A.1–E.7). Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det finnas luckor i punkternas numrering. Även om en punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent är det möjligt att det inte finns någon relevant information beträffande en viss punkt. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen “ej tillämplig”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till detta prospekt (”Prospektet”). Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkanden avseende uppgifterna i Prospektet anförts vid domstol kan den investerare som är kârändande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare vid övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	<i>Samtycke till användning av Prospektet</i>	Ej tillämpligt. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENT

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), organisationsnummer 556802-2858 (”John Mattson” , ”Bolaget” eller tillsammans med dess dotterbolag ”Koncernen”).
B.2	<i>Säte och bolagsform</i>	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med säte på Lidingö. Bolaget bildades i Sverige och bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet och marknader</i>	John Mattson är Lidingös största bostadsfastighetsägare med närmare 2 200 hyreslägenheter. Marknadsvärdet på John Mattsons fastighetsbestånd uppgick den 31 mars 2019 till drygt sex mdkr. Fastighetsbeståndet är beläget på södra Lidingö i områdena Larsberg, Käppala, Bageby och Dalénium. Bolagets strategi fokuserar på förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. Förvaltningen av Bolagets fastigheter genomsyras av ett helhetsperspektiv och närhet till kunderna. Förädling av byggnader sker genom att uppgradera lägenheter och genom att konvertera lokaler till bostäder. Bolaget tillämpar en modell för uppgradering av byggnader och lägenheter (den s.k. Larsbergsmodellen), vilken innebär att lägenheter uppgraderas i två steg – basuppgradering samt totaluppgradering. Förtätning, dvs. nybyggnation, sker främst på Bolagets egen mark och/eller i nära anslutning till Bolagets befintliga byggnader. Bolaget utvärderar kontinuerligt möjliga förvärv av fastigheter med utvecklingspotential i Stockholmsregionen.

B.4a *Trender inom branschen* John Mattsons verksamhet påverkas av den allmänna makroekonomiska utvecklingen i Sverige och särskilt i Stockholmsregionen. En grundläggande förutsättning för ekonomisk utveckling är den regionala tillväxten. Under 2018 bodde mer än fem miljoner svenskar i de tre storstadsregionerna med omland och den största delen av Sveriges sysselsättnings- och befolkningstillväxt återfinns i de största regionerna.¹⁾ Utvecklingen i Sverige bedöms fortsätta mot en ökad geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser till stora stadsregioner med anledning av Stockholmsregionens starka tillväxt samt den globala konkurrensen mellan större stadsregioner. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större geografiska marknader är mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster.²⁾ Sveriges främsta tillväxtpunkt, Stockholmsregionen, bedöms fortsätta driva tillväxten vid konjunkturförändringar. Stockholmsregionen förväntas öka med drygt 400 000 invånare till och med år 2028.³⁾ En ökad andel företag kommer att söka sig till den allt större marknaden, vilket i sin tur kommer driva den ekonomiska tillväxten ytterligare. Effekten av den starka befolkningstillväxten och den ekonomiska utvecklingen är stärkt köpkraft i form av stigande disponibelinkomster. Köpkraften i Stockholmsregionen förväntas öka med 40 procent eller nästan 300 mdkr till och med år 2028.⁴⁾

B.5 *Koncern* John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) är moderbolag i Koncernen som består av nio direkt och indirekt helägda dotterbolag.

B.6 *Större aktieägare m.m.* Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur och AB Borudan Etts ("Huvudägaren") befintliga innehav av aktier i Bolaget vid dagen för detta Prospekt och omedelbart efter upptagandet till handel av aktierna i Bolaget ("Aktierna") på Nasdaq Stockholm ("Erbjudandet"). Per dagen för detta Prospekt finns det enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga Aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår enligt tabellen nedan.

Aktieägare	Ägande före Erbjudandet		Efter Erbjudandet (om övertilldelningsoptionen inte utnyttjas)		Efter Erbjudandet (om övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo)	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
AB Borudan Ett	28 952 055	85,99	14 452 055	42,92	12 277 055	36,46
Tagehus Holding AB ¹⁾	3 670 032	10,90	3 670 032	10,90	3 670 032	10,90
Övriga aktieägare	1 047 945	3,11	1 047 945	3,11	1 047 945	3,11
Totalt	33 670 032	100,00	33 670 032	56,93	33 670 032	50,48

1) Aktieägandet omfattar inte det antal Aktier som Tagehus Holding AB har åtagit sig att förvärva i Erbjudandet.

Första AP-fonden, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Carnegie Fonder, Prior & Nilsson Fond- & Kapitalförvaltning AB, Fidelity Management & Research Company och Tagehus Holding AB ("Cornerstoneinvesterna") har med förbehåll för vissa villkor åtagit sig att till Erbjudandepriiset förvärva Aktier i Erbjudandet motsvarande cirka 8,3 procent, 6,6 procent, 6,6 procent, 3,3 procent, 3,3 procent respektive 2,0 procent av Aktierna i Bolaget.

B.7 *Utvald historisk finansiell information* Nedanstående utvalda historiska finansiella information för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 är hämtad från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter som har reviderats av Ernst & Young AB ("EY") i enlighet med den revisorsrapport som finns på annan plats i detta Prospekt. Den utvalda historiska finansiella information för perioden januari–mars 2019 och 2018 är hämtad från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden januari–mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY i enlighet med den granskningsrapport som återfinns i detta Prospekt. Bolagets reviderade och oreviderade finansiella rapporter för aktuella perioder har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden januari–mars 2019 har upprättats på samma grunder som de reviderade konsoliderade finansiella rapporterna och enbart varit föremål för normala och återkommande justeringar som är nödvändiga för en rättvisande bedömning av aktuell delårsperiod.

1) SCB:s databas.

2) The Spatial Economy: Cities, Regions, and International Trade; Fujita, Krugman och Venables, 1999.

3) SCB:s databas.

4) SCB:s databas och Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2019.

B.7 Utvald historisk
finansiell
information
(forts)

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

mkr	1 januari–31 mars ¹⁾		1 januari–31 december ²⁾		
	2019	2018	2018	2017	2016
Hyresintäkter	62,0	47,8	218,3	187,6	182,6
Driftkostnader	-17,3	-12,0	-46,9	-38,2	-37,2
Underhåll	-5,4	-10,2	-43,3	-48,3	-35,1
Fastighetsskatt	-1,1	-0,9	-4,0	-3,3	-3,0
Fastighetsadministration	-3,6	-4,2	-20,9	-14,8	-13,9
Driftöverskott	34,7	20,6	103,2	83,0	93,4
Centrala administrationskostnader	-11,2	-3,7	-37,4	-11,5	-11,4
Finansnetto	-11,9	-11,8	-42,1	-43,2	-37,2
Förvaltningsresultat	11,5	5,1	23,7	28,3	44,8
Värdeförändring fastigheter	21,4	79,7	208,9	254,2	418,9
Värdeförändring räntederivat	-9,2	-0,2	0,8	16,5	-38,1
Resultat före skatt	23,7	84,6	233,4	299,0	425,6
Aktuell skatt	-0,3	-	0,0	-0,1	-0,2
Uppskjuten skatt	-7,1	-20,3	-11,1	-65,0	-93,2
Periodens resultat	16,3	64,3	222,3	233,9	332,2
Periodens övriga totalresultat					
Periodens resultat	16,3	64,3	222,3	233,9	332,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	16,3	64,3	222,3	233,9	332,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental ³⁾	33 670	30 000	31 860	30 000	30 000
Resultat per aktie, kr	0,48	2,14	6,98	7,80	11,07

1) Hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY.

2) Hämtade från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018, 2017 och 2016.

3) Under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje Aktie delades upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Totalt antal Aktier efter aktiespliten uppgick till 10 000 000 Aktier. Registrerat antal Aktier vid räkenskapsårets utgång likväl som genomsnittligt antal Aktier var 1 000 Aktier för både 2017 och 2016.

Den 1 april 2019 registrerades en ny aktiesplit där varje Aktie delades upp i tre Aktier (split 3:1). Belopp avseende resultat per Aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på det nya antalet Aktier.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

mkr	31 mars ¹⁾		31 december ²⁾		
	2019	2018	2018	2017	2016
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	6 099,1	4 918,0	6 039,5	4 738,6	4 165,2
Övriga anläggningstillgångar	9,6	10,1	9,4	10,4	10,8
Summa anläggningstillgångar	6 108,7	4 928,1	6 048,9	4 749,0	4 176,0
Kortfristiga fordringar	15,5	5,5	25,8	11,1	7,6
Likvida medel	20,5	4,3	2,8	9,6	14,6
Summa omsättningstillgångar	36,0	9,8	28,7	20,8	22,2
SUMMA TILLGÅNGAR	6 144,7	4 937,9	6 077,6	4 769,8	4 198,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	2 772,3	2 234,0	2 756,0	2 169,7	1 935,8
Långfristiga räntebärande skulder	2 155,3	-	2 479,4	-	-
Avsättning	0,6	0,7	0,6	0,7	0,8
Uppskjutna skatteskulder	686,9	689,0	679,8	668,7	603,7
Räntederivat	82,7	74,6	73,5	74,4	90,8
Summa långfristiga skulder	2 925,6	764,3	3 233,3	743,8	695,4
Kortfristiga räntebärande skulder	384,2	1 857,4	-	1 784,9	1 507,4
Övriga kortfristiga skulder	62,6	82,2	88,3	71,3	59,6
Summa kortfristiga skulder	446,8	1 939,6	88,3	1 856,3	1 567,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 144,7	4 937,9	6 077,6	4 769,8	4 198,2

1) Hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY.

2) Hämtade från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018, 2017 och 2016.

B.7 Utvald historisk
finansiell
information
(forts)

Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag

mkr	1 januari–31 mars ¹⁾		1 januari–31 december ²⁾		
	2019	2018	2018	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	23,7	84,6	233,4	299,0	425,6
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-21,4	-79,7	-208,9	-254,2	-418,9
Värdeförändring på räntederivat	9,2	0,2	-0,8	-16,5	38,1
Avskrivningar och utrangeringar	0,3	0,4	1,6	1,5	1,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,2
Betald inkomstskatt	-0,3	0,0	0,0	-0,1	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11,6	5,4	25,2	29,8	46,3
Förändring av rörelsefordringar	10,4	5,6	-14,8	-3,9	7,2
Förändring av rörelseskulder	-25,8	10,8	11,5	11,8	8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3,8	21,8	21,9	37,6	61,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i inventarier	-0,4	0,0	-0,1	-0,7	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	0,0	-5,6	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-38,2	-99,7	-287,5	-319,4	-135,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38,6	-99,7	-293,2	-320,1	-135,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	62,4	72,5	264,5	277,5	70,0
Amorteringar	-2,3	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-288,2
Förändring långfristigt lån från ägarbolag	-	-	-	-	288,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60,1	72,5	264,5	277,5	70,0
Periodens kassaflöde	17,7	-5,3	-6,8	-5,0	-3,5
Likvida medel vid periodens början	2,8	9,6	9,6	14,6	18,2
Likvida medel vid periodens slut	20,5	4,3	2,8	9,6	14,6

1) Hämtade från Bolagets oviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY.

2) Hämtade från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018, 2017 och 2016.

Nyckeltal

	1 januari–31 mars ¹⁾		1 januari–31 december ²⁾		
	2019	2018	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Överskottsgrad under perioden, %	55,9	43,0	47,3	44,2	51,2
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	257,4	194,7	257,4	193,7	185,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 413	1 350	1 411	1 346	1 285
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8	94,0	96,5	97,4	98,6
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	169,1	134,1	135,1
Investeringar ny-, till och ombyggnation, mkr	38,2	99,7	287,5	319,2	134,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 540	34 951	35 339	33 902	30 125
Totalt antal lägenheter vid periodens utgång, st	2 177	1 610	2 177	1 602	1 602
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	13	89	375	469	236
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	396	139	396	210	627
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 366	1 161	1 366	1 091	673
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,3	37,7	41,0	37,5	35,8
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	2,1	1,9	2,4	2,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,5	1,6	1,7	2,3
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	4,5	3,5	4,5	4,8
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	3,0	0,6	3,3	0,6	0,7
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	3 542,0	2 997,5	3 509,3	2 912,7	2 630,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	3 289,9	2 784,3	3 267,4	2 705,2	2 410,3

**B.7 Utvald historisk
finansiell
information
(forts)**

Aktierelaterade nyckeltal⁵⁾

Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,34	0,17	0,74	0,94	1,49
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	103,0	-39,8	-21,0	-36,9	12,5
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, % ⁴⁾	201,6	-39,8	44,1	-36,9	12,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	105,20	99,92	104,23	97,09	87,68
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie, %	5,3	2,9	7,3	10,7	8,1
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	97,71	92,81	97,04	90,17	80,34
Eget kapital, kr/aktie	82,34	74,47	81,85	72,32	64,53

1) Hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY.

2) Hämtade från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018, 2017 och 2016.

3) Under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje Aktie delades upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Totalt antal Aktier efter aktiespliten uppgick till 10 000 000 Aktier. Registrerat antal Aktier vid räkenskapsårets utgång likväl som genomsnittligt antal Aktier var 1 000 Aktier för både 2017 och 2016. Den 1 april 2019 registrerades en ny split där varje Aktie delades upp i tre Aktier (split 3:1). Belopp avseende resultat per Aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på det nya antalet Aktier.

4) Förvaltningsresultatet har justerats för engångskostnader 2018–2019 kopplade till den planerade börsnoteringen.

Definitioner

Bland nedanstående definitioner presenteras definitioner av nyckeltal vilka inte definieras enligt IFRS (alternativa nyckeltal). Koncernledningen använder dessa alternativa nyckeltal för att följa den underliggande utvecklingen av Bolagets verksamhet och anser att de hjälper investerare att förstå Bolagets utveckling från period till period samt underlättar en jämförelse med liknande bolag. Nyckeltalen för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 är hämtade från Bolagets reviderade koncernredovisning som har reviderats av EY i enlighet med den revisorsrapport som finns på annan plats i detta Prospekt. Nyckeltalen för perioderna 1 januari–31 mars 2019 och 2018 är hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY i enlighet med den granskningsrapport som finns inkluderad på annan plats i detta Prospekt.

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

B.7 Utvald historisk
finansiell
information
(forts)

Hysesvärde vid periodens utgång, mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential.
Kontraktvärde vid periodens utgång, mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på Koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger John Mattson klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad under perioden, %	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

Nedanstående tabeller återspeglar beräkningen av alternativa nyckeltal utifrån Koncernens IFRS-baserade poster. Nyckeltalen för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 är hämtade från Bolagets reviderade koncernredovisning som har reviderats av EY i enlighet med den revisorsrapport som finns på annan plats i detta Prospekt. Nyckeltalen för perioderna 1 januari–31 mars 2019 och 2018 är hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY i enlighet med den granskningsrapport som finns inkluderad på annan plats i detta Prospekt.

Under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje Aktie delades upp i 10 000 Aktier (split 10 000:1). Totalt antal Aktier efter aktiespliten uppgick till 10 000 000 Aktier. Registrerat antal Aktier vid räkenskapsårets utgång likväl som genomsnittligt antal Aktier var 1 000 Aktier för både 2017 och 2016. Den 1 april 2019 registrerades en ny split där varje Aktie delades upp i tre Aktier (split 3:1). Belopp avseende resultat per Aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på det nya antalet Aktier.

	1 januari–31 mars		1 januari–31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie					
A Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) vid periodens utgång, mkr	3 289,9	2 784,3	3 267,4	2 705,2	2 410,3
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	30 000	33 670	30 000	30 000
A/B Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	97,71	92,81	97,04	90,17	80,34
Belåningsgrad vid periodens utgång, %					
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 539,5	1 857,4	2 479,4	1 784,9	1 507,4
B Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	20,5	4,3	2,8	9,6	14,6
C Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	6 099,1	4 918,0	6 039,5	4 738,6	4 165,2
(A-B)/C Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,3	37,7	41,0	37,5	35,8
Eget kapital, kr/aktie					
A Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	2 772,3	2 234,0	2 756,0	2 169,7	1 935,8
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	30 000	33 670	30 000	30 000
A/B Eget kapital, kr/aktie	82,34	74,47	81,85	72,32	64,53

B.7 <i>Utvald historisk finansiell information (forts)</i>	Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	2019	2018	2018	2017	2016
	A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	246,6	183,1	248,5	188,7	182,9
	B Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	10,7	11,7	8,9	5,0	2,5
	A/ (A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8	94,0	96,5	97,4	98,6
	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	2019	2018	2018	2017	2016
	A Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	6 099,1	4 918,0	6 039,5	4 738,6	4 165,2
	B Bokfört värde pågående projekt och utvecklingsprojekt vid periodens utgång, mkr	90,9	231,7	65,3	194,0	96,0
	C Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	169,1	134,1	135,1
	(A-B) /C Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 540	34 951	35 339	33 902	30 125
	Förvaltningsresultat, kr/aktie	2019	2018	2018	2017	2016
	A Förvaltningsresultat under perioden, mkr	11,5	5,1	23,7	28,3	44,8
	B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	30 000	31 860	30 000	30 000
	A/B Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,34	0,17	0,74	0,94	1,49
	Förvaltningsresultat, mkr	2019	2018	2018	2017	2016
	A Årets resultat	16,3	64,3	222,3	233,9	332,3
	B Aktuell och uppskjuten skatt	7,5	20,3	11,1	65,1	93,4
	C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	12,2	79,5	209,7	270,7	380,8
	A+B -C Förvaltningsresultat, mkr	11,5	5,1	23,7	28,3	44,8
	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2019	2018	2018	2017	2016
	A Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	47,8	39,6	46,6	42,2	40,6
B Räntebärande skuld vid periodens utgång, mkr	2 539,5	1 857,4	2 479,4	1 784,9	1 507,4	
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	2,1	1,9	2,4	2,7	
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	2019	2018	2018	2017	2016	
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	246,6	183,1	248,5	188,7	182,9	
B Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	10,7	11,7	8,9	5,0	2,5	
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	257,4	194,7	257,4	193,7	185,4	
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	2019	2018	2018	2017	2016	
A Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, mkr	212,0	153,0	213,5	158,5	153,6	
B Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	5,6	9,1	3,7	2,5	0,2	
C Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	154,0	120,0	154,0	119,6	119,6	
(A+B) /C Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 413	1 350	1 411	1 346	1 285	
Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie	2019	2018	2018	2017	2016	
A Förvaltningsresultat under perioden, mkr	11,5	5,1	23,7	28,3	44,8	
B Engångskostnader avseende börsnotering, mkr	5,6	-	19,6	-	-	
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	30 000	31 860	30 000	30 000	
(A+B) /C Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie	0,51	0,17	1,36	0,94	1,49	
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	2019	2018	2018	2017	2016	
A Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie under perioden	0,51	0,17	1,36	0,94	1,49	
B Förvaltningsresultat, kr/aktie under föregående period	0,17	0,28	0,94	1,49	1,33	
A/B -1 Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	201,6	-39,8	44,1	-36,9	12,5	
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	2019	2018	2018	2017	2016	
A Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, mkr	3 542,0	2 997,5	3 509,3	2 912,7	2 630,3	
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	30 000	33 670	30 000	30 000	
A/B Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	105,20	99,92	104,23	97,09	87,68	

B.7 Utvald historisk
finansiell
information
(forts)

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr		2019	2018	2018	2017	2016
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	2 772,3	2 234,0	2 756,0	2 169,7	1 935,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	82,7	74,6	73,5	74,4	90,8
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	686,9	689,0	679,8	668,7	603,7
A+B+	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	3 542,0	2 997,5	3 509,3	2 912,7	2 630,3
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	-82,7	-74,6	-73,5	-74,4	-90,8
F	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, mkr	-169,4	-138,7	-168,3	-133,2	-129,2
D-B	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr	3 289,9	2 784,3	3 267,4	2 705,2	2 410,3
Räntebärande nettoskuld vid perioden utgång, mkr		2019	2018	2018	2017	2016
A	Räntebärande skulder vid utgången av perioden, mkr	2 539,5	1 857,4	2 479,4	1 784,9	1 507,4
B	Likvida medel vid utgången av perioden, mkr	20,5	4,3	2,8	9,6	14,6
A-B	Räntebärande nettoskuld vid utgången av perioden, mkr	2 519,1	1 853,3	2 476,6	1 775,3	1 492,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		2019	2018	2018	2017	2016
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	11,5	5,1	23,7	28,3	44,8
B	Räntekostnad under perioden, mkr	11,9	10,4	42,1	39,6	35,8
(A+B)	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,5	1,6	1,7	2,3
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %		2019	2018	2018	2017	2016
A	Förvaltningsresultat, kr/aktie under perioden	0,34	0,17	0,74	0,94	1,49
B	Förvaltningsresultat, kr/aktie under motsvarande period	0,17	0,28	0,94	1,49	1,33
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt i %	103,0	-39,8	-21,0	-36,9	12,5
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %		2019	2018	2018	2017	2016
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	105,20	99,92	104,23	97,09	87,68
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolv månadersperiodens ingång, kr/aktie	99,92	97,09	97,09	87,68	81,09
A/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	5,3	2,9	7,3	10,7	8,1
Överskottsgrad under perioden, %		2019	2018	2018	2017	2016
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, mkr	34,7	20,6	103,2	83,0	93,4
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	62,0	47,8	218,3	187,6	182,6
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	55,9	43,0	47,3	44,2	51,2

Väsentliga händelser under den period som den utvalda historiska finansiella informationen omfattar

Förändringar mellan perioderna jan–mars 2019 och jan–mars 2018

Koncernens hyresintäkter uppgick till 62,0 mkr (47,8), vilket motsvarar 1 438 kr/kvm (1 413). Hyresintäktsökningen om 14,2 mkr är framförallt hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter.

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 27,3 mkr (27,3) motsvarande 704 kr/kvm (852), vilket är en minskning med 148 kr/kvm eller 17 procent. Driftkostnader uppgick till 17,3 mkr (12,0). Ökningen förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader avseende förvärvade fastigheter och under 2018 färdigställda nybyggnadsprojekt som tagits i drift efter första kvartalet 2018. Underhållskostnaderna uppgick till 5,4 mkr (10,2), varav 0,0 mkr (6,8) var hänförlig till under perioden genomförda bas- och totaluppgaderingar.

B.7 *Utvald historisk
finansiell
information
(forts)*

Förändringar mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Koncernens hyresintäkter uppgick till 218,3 mkr (187,6), vilket motsvarar 1 417 kr/kvm (1 400). Hyresintäktsökningen om 30,7 mkr är framförallt hänförlig till förvärvade fastigheter i Käppala om 16,9 mkr och färdigställandet av ett förtätningsprojekt avseende uppförande av 80 lägenheter i Larsberg ("Parkhusen") om 5,1 mkr. Vidare förklaras ökningen av genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka för under 2018 ökat hyresintäkterna med 5,7 mkr (2,8).

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 115,1 mkr (104,6) motsvarande 736 kr/kvm (780), vilket är en minskning med 45 kr/kvm eller 6 procent. Driftkostnader uppgick till 46,9 mkr (38,2). Ökningen under 2018 förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader från förvärvade fastigheter och under året färdigställda nybyggnadsprojekt. Underhållskostnaderna uppgick till 43,3 mkr (48,3), varav 18,5 mkr (26,8) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar. Under 2018 har löpande underhåll och reparationer belastats med kostnader av engångskaraktär hänförliga till tidigare gjorda aktiveringar av föregående ägare avseende projekteringar och utredningar om 5,9 mkr (0,0), vilka har belastat fastighetskostnaderna för Käppala.

Förändringar mellan räkenskapsåren 2017 och 2016

Koncernens hyresintäkter uppgick till 187,6 mkr (182,6), vilket motsvarar 1 400 kr/kvm (1 352). Hyresintäktsökningen om 5,0 mkr är framförallt hänförlig till genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka under 2017 ökat hyresintäkterna med 2,8 mkr (3,1).

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 104,6 mkr (89,2) motsvarande 780 kr/kvm (660), vilket är en ökning med 120 kr/kvm eller 18,2 procent. Driftkostnader uppgick till 38,2 mkr (37,2). Underhållskostnaderna uppgick till 48,3 mkr (35,1), varav 26,8 mkr (23,7) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar. Under 2017 har löpande underhåll och reparationer belastats med kostnader av engångskaraktär hänförliga till tidigare år gjorda aktiveringar avseende projekteringar och utredningar om 8,0 mkr (0,0), vilka har belastat fastighetskostnaderna för Larsberg.

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2019

John Mattson tecknade i april 2019 ett kreditlöfte med Handelsbanken om 475 mkr och utökade Bolagets befintliga checkräkningskredit från 110 mkr till 160 mkr. Det utnyttjade utrymmet av befintlig kreditfacilitet vid utgången av mars om 62,3 mkr lyftes samtidigt av till ett nytt lån, vilket innebar att Bolaget fick en outnyttjad checkräkningskredit om 160 mkr.

John Mattson ingick i april 2019 ett anställningsavtal med Hans-Christian Herold avseende tjänsten som Chef projekt. Hans-Christian Herold tillträder tjänsten den 11 juli 2019 och kommer då att ingå i koncernledningen för Koncernen.

I samband med årsstämman den 11 mars 2019 beslutade årsstämman om en uppdelning av Bolagets Aktier varigenom varje Aktie delas upp i tre (split 3:1) så att det nya antalet Aktier i Bolaget uppgår till 33 670 032 Aktier. Uppdelningen av Aktier registrerades hos Bolagsverket den 1 april 2019.

John Mattsons dotterbolag John Mattson Skolfastigheter AB ingick den 26 april 2019 ett tilläggsavtal med Linköpings universitet. Avtalet innebär att hyrestiden förlängs i drygt tre år och att bashyran ökar med cirka 56 procent.

B.8 *Utvald proforma-
redovisning*

Under räkenskapsåret 2018 genomförde John Mattson ett större förvärv av ett fastighetsbestånd med 481 lägenheter i området Käppala och färdigställde förtätningsprojektet Parkhusen. Förvärvet av fastighetsbeståndet i Käppala och projektet Parkhusen kommer att ha en påverkan på John Mattsons framtida resultat. Den finansiella proformaredovisningen har därför upprättats som en illustration avseende hur Koncernens resultat för perioden 1 januari 2018–31 december 2018 kunde ha sett ut om förvärvet i Käppala genomförts och Parkhusen färdigställts den 1 januari 2018.

Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedd att visa årets resultat om ovanstående händelser hade inträffat vid ovan nämnda datum. Den visar inte heller verksamhetens resultat vid en framtida tidpunkt. Eventuella synergier eller integrationskostnader har ej beaktats i proformaredovisningen. Uppgifterna som ligger till grund för proformaredovisningen har hämtats från Bolagets och Tagehus Holding AB:s interna ekonomisystem.

B.8 Utvald proforma-redovisning (forts) **Koncernens resultat i sammandrag, 2018**

mkr	John Mattson 1 jan– 31 dec	Justeringar			Proforma- justeringar Not	Proforma 1 jan– 31 dec
		Käppala	Parkhusen			
		1 jan– 29 jun	1 jan– 30 jun			
Hysesintäkter	218,3	15,7	5,6	–	–	239,6
Driftkostnader	-46,9	-7,4	-0,9	–	–	-55,2
Underhåll	-43,3	-0,6	–	–	–	-44,0
Fastighetskatt	-4,0	-0,4	–	–	–	-4,3
Fastighetsadministration	-20,9	-0,9	-0,1	–	–	-21,8
Driftöverskott	103,2	6,4	4,7	–	–	114,3
Centrala administrationskostnader	-37,4	–	–	–	–	-37,4
Avskrivningar på förvaltningsfastigheter	–	-4,9	–	4,9	¹⁾	–
Finansnetto	-42,1	-2,4	–	-2,1	²⁾	-46,5
Förvaltningsresultat	23,7	-0,8	4,7	2,8		30,4
Värdeförändring fastigheter	208,9	–	–	–	–	208,9
Värdeförändring räntederivat	0,8	–	–	–	–	0,8
Resultat före skatt	233,4	-0,8	4,7	2,8		240,1
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	–	–	0,0
Uppskjuten skatt	-11,1	0,2	-1,0	-0,4	³⁾	-12,4
Periodens resultat	222,3	-0,6	3,6	2,4		227,7
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat	222,3	-0,6	3,6	2,4		227,7

1) Justering hänförlig till skillnad i redovisningsprincip. Återläggning görs av avskrivning på förvaltningsfastigheter i John Mattson Juno Herkules KB om 4,9 mkr då dessa från och med förvärvet redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40.

2) Finansiella intäkter om 4,0 mkr och finansiella kostnader om 1,9 mkr i John Mattson Juno Herkules KB är hänförlig till tidigare koncernintern finansiering. Detta har i proformaresultaträkningen återlagts i en proformajusterings.

3) Beräknad skattekostnad på proformajusterings uppgår till 0,4 mkr. Skatt har beräknats på proformajusterings avseende avskrivningar samt räntetäkter och räntekostnader. En skattesats om 22 procent har använts.

B.9 Resultatprognos

I nedanstående tabell illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på årsbasis, beaktat hela fastighetsbeståndet per den 31 mars 2019. Resultatet från fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under perioden har räknats upp till årstakt.

Intjäningsförmågan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan ska inte 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 börsnoteringen har heller ej beaktats i intjäningsförmågan.

mkr	31 mars 2019
Hysesvärde	257,4
Vakanser och rabatter	-10,7
Hysesintäkter	246,6
Driftkostnader	-56,3
Underhållskostnader	-19,7
Fastighetsadministration	-14,3
Fastighetskatt	-4,4
Driftöverskott	152,0
Central administration	-22,4
Finansnetto	-47,7
Förvaltningsresultat	81,9

B.10 Revisors-anmärkning Ej tillämpligt. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna.

B.11 Otillräckligt rörelsekapital Ej tillämpligt. John Mattsons bedömning är att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de kommande tolv månaderna från och med dagen för detta Prospekt.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	<i>Aktier som tas upp till handel</i>	Erbjudandet omfattar befintliga Aktier i John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) (ISIN: SE0012481364). Bolagets Aktier kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (ticker) JOMA.
C.2	<i>Valuta</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	<i>Antal emitterade aktier och nominellt värde per aktie</i>	Per dagen för detta Prospekt uppgår Bolagets aktiekapital till 11 223 344 kronor, fördelat på 33 670 032 Aktier. Det finns ett aktieslag i Bolaget. Varje Aktie har ett kvotvärde om cirka 0,33 kronor.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepappererna</i>	Varje Aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya Aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet Aktier som innehades före emissionen. Samtliga Aktier har lika rätt till utdelning och till Bolagets tillgångar samt eventuellt överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s ("Euroclear") försorg. Rätt till eventuell utdelning tillkommer den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag(ar) för utdelningen är registrerad som innehavare av Aktier i den av Euroclear förda aktieboken.
C.5	<i>Överlåtelsebegränsningar</i>	Ej tillämpligt. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Handel i värdepapperen</i>	Den 7 maj 2019 beslöt Nasdaq Stockholms bolagskommitté att John Mattson uppfyller gällande noteringskrav på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan och att spridningskravet för dess Aktier är uppfyllt. Beräknad första dag för handel är den 5 juni 2019.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Bolagets långsiktiga mål är att lämna utdelning till aktieägarna om 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Bolaget kommer dock under de närmaste tre åren att prioritera värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet, vilket kan medföra att utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga utdelningsmålet eller helt utebli.

AVSNITT D – RISKER

D.1	<i>Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet</i>	<p>John Mattson är föremål för risker som påverkar eller kan komma att påverka dess verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild rangordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för John Mattsons framtida utveckling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • John Mattsons verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom nationell och regionalekonomisk utveckling, hushållens disponibla inkomster, produktionstakt på nya bostäder och lokaler, demografisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och eventuell deflation, räntenivåer samt generella svårigheter att erhålla finansiering och allmänna ekonomiska nedgångar kan i slutändan även påverka värdet av John Mattsons fastigheter negativt. • Värdet av John Mattsons fastigheter kan förändras på grund av olika faktorer, varav flertalet ligger utanför Bolagets kontroll. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar som ytterst kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sågs upp av kreditgivarna i fråga. • John Mattson är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och att vald investeringsstrategi faktiskt kan verkställas på ett för Bolaget framgångsrikt sätt. En felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi kan resultera i investeringar med låg avkastning och/eller avsaknad av tillväxtpotential, vilket i sin tur medför att tillväxtmålen inte nås. • John Mattson kan få svårigheter att uppnå sina tillväxtmål och implementera nuvarande expansionsplaner på ett framgångsrikt sätt.
-----	--	---

D.1 *Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet (forts)*

- John Mattson är föremål för risker avseende ny-, till- och ombyggnationer, såsom valuta-, projekt- och motpartsrisker samt risker för arbetsplatsolyckor och marknadsfaktorer. Det finns dessutom en risk för att Bolaget inte kan erhålla erforderliga detaljplaneändringar, bygglov eller andra myndighetstillstånd eller godkännanden för ny-, till- eller ombyggnation, att den tillåtna användningen av förvärvade fastigheter kan eller inte kan förändras och att förändringar i villkor, planer, regler och legala krav kan leda till förseningar eller ökade kostnader.
- John Mattson kan åsamkas ökade fastighetskostnader och det finns en risk att Bolaget inte kan kompenseras för sådana kostnadsökningar.
- John Mattsons hyresintäkter kan påverkas av en mängd olika faktorer, däribland sjunkande marknadshyror och missnöjda hyresgäster.
- Förändringar i den lagreglerade hyressättningen för bostäder eller andra lagar och regler samt tillämpningen av lagar och regler kan få en negativ inverkan på Koncernen.
- John Mattson sätter i flera fall egna hyror som kan prövas av hyresnämnden, vilket kan resultera i att Bolaget blir återbetalningsskyldigt gentemot hyresgäster och att framtida hyresintäkter minskar. Framtida hyresintäkter påverkas även av John Mattsons förmåga att framgångsrikt förhandla med relevant hyresgästorganisation.
- John Mattson är exponerad mot kredit- och motpartsrisker, inklusive att avtalade hyror ej betalas eller att förpliktelser kopplade till Bolagets finansieringsverksamhet inte uppfylls.
- Fastighetsbranschen är konkurrensutsatt och John Mattson kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt.
- Skador på John Mattsons renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader.
- John Mattson omfattas av olika regelverk och förändringar i sådana regelverk kan få en negativ inverkan på Koncernen. Att anpassa John Mattsons verksamhet till förändrade legala förutsättningar, på grund av antingen ändrad regeltillämpning av kommuner och myndigheter eller nya lagar och regler, kan medföra ökade kostnader för John Mattson och innebära väsentliga förseningar i projekt.
- John Mattson är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att myndigheter utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Koncernens verksamhet, vilka kan vara påtagliga.
- John Mattson lagrar personuppgifter om hyresgäster och anställda. Om säkerheten kring denna information äventyras eller på annat sätt utsätts för obehörig tillgång kan John Mattsons anseende skadas och medföra skadeståndsansvar för John Mattson.
- John Mattson är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden, vilka kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader.
- Fel, störningar eller brister i John Mattsons IT-system eller kontrollsystem kan få en negativ inverkan på dess verksamhet.
- John Mattsons försäkringsskydd kan vara otillräckligt vid eventuell ansvarsskyldighet eller andra skador.
- John Mattson är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal.
- John Mattson är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker. John Mattson kan således komma att påverkas negativt om Bolaget exempelvis misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för John Mattson oförmånliga villkor.
- John Mattson är exponerat för ränterisker och det finns en risk att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ kassaflödesmässig påverkan på Bolaget.
- John Mattson är exponerat för värdeförändringar i ingångna räntederivat och det finns en risk för att förändringar i marknadsräntan påverkar marknadsvärdet på Bolagets derivatportfölj negativt.
- John Mattsons skattesituation kan försämrats om dess tidigare eller nuvarande inställning i skatterelaterade frågor med framgång ifrågasätts.
- Förändringar i skattelagstiftning, exempelvis med anledning av de nya skattereglerna avseende bl.a. ränteavdragsbegränsningar för företagssektorn, kan öka John Mattsons skattebelastning.

D.3 <i>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen</i>	<p>Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på John Mattsons Aktier sjunker avsevärt och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild rangordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för John Mattsons Aktier.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En aktiv och likvid marknad för John Mattsons Aktier kan komma att utebli, priset på Aktierna kan bli instabilt och potentiella investerare skulle kunna förlora sina investeringar i sin helhet eller delvis. • Framtida emissioner kan komma att påverka priset på Aktierna och leda till en utspädning. • Försäljningar av Aktier efter Erbjudandet kan påverka priset på Aktierna. • John Mattsons möjlighet att lämna utdelningar i framtiden kan vara begränsad och beror på flera faktorer.
--	---

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.1 <i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	<p>Bolaget emitterar inte några nya Aktier i samband med Erbjudandet och kommer därför inte att erhålla några emissionsintäkter. Bolaget kommer inte heller att erhålla någon del av försäljningslikviden från Huvudägaren. Bolagets kostnader för Erbjudandet och upptagandet till handel av Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till cirka 28,4 mkr (inkl. moms), varav 25,2 mkr har löpande kostnadsförts fram till 31 mars 2019.</p>
E.2a <i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>Huvudägaren har sedan en längre tid förberett Bolaget för en framtid i noterad miljö, där denne fortsatt kvarstår som en ägare men samtidigt skapar förutsättningar för en enklare framtida generationsväxling där Bolaget hålls ihop.</p> <p>Utöver Huvudägarens motiv anser styrelsen och ledningen för John Mattson att Erbjudandet och noteringen av Bolagets Aktier är ett logiskt och viktigt steg i John Mattsons fortsatta utveckling, som kommer att öka kännedomen om Bolaget och dess verksamhet, stärka John Mattsons profil gentemot hyresgäster och kommuner, samt förmågan att attrahera och behålla kvalificerade medarbetare och nyckelpersoner. Därutöver kommer noteringen av Bolagets Aktier att ge en diversifierad aktieägarbas och göra det möjligt för John Mattson att utnyttja den svenska kapitalmarknaden i syfte att bredda och effektivisera Bolagets finansieringsalternativ för att härigenom stödja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling.</p> <p>Bolaget erbjuder inte några nya värdepapper i samband med Erbjudandet och upptagandet till handel av Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm och erhåller därför ingen emissionslikvid.</p>
E.3 <i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>Erbjudandet omfattar högst 14 500 000 Aktier. Erbjudandet är uppdelat i två delar: (i) erbjudandet till allmänheten i Sverige och (ii) erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet. För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet kommer Huvudägaren vidare att åta sig att, på begäran av Carnegie Investment Bank AB (publ) ("Carnegie") och Svenska Handelsbanken AB (publ) ("Handelsbanken") (tillsammans "Joint Global Coordinators"), sälja ytterligare högst 2 175 000 Aktier, motsvarande högst 15,0 procent av det totala antalet Aktier som omfattas av Erbjudandet och högst cirka 6,5 procent av det totala antalet Aktier i Bolaget ("Övertilldelningsoptionen"). Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 16 675 000 Aktier i Bolaget, motsvarande 49,5 procent av det totala antalet Aktier i Bolaget.</p> <p>Priset i Erbjudandet är 90 kronor per Aktie. Priset har fastställts av Huvudägaren i samråd med Joint Global Coordinators, baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstoneinvesterarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de bostadsfokuserade börsnoterade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om John Mattsons verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Courtaget utgår ej.</p> <p>För allmänheten kan anmälan om förvärv av Aktier göras under perioden 23 maj 2019 till och med den 3 juni 2019. Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och i utlandet äger rum under perioden 23 maj 2019–4 juni 2019.</p> <p>Anmälan från allmänheten om förvärv av Aktier ska avse lägst 130 Aktier och högst 15 000 Aktier, i jämna poster om 10 Aktier. Anmälan ska göras enligt särskilda instruktioner från Joint Global Coordinators. För institutionella investerare sker anmälan i enlighet med särskilda instruktioner.</p>

E.3 <i>Erbjudandets former och villkor (forts)</i>	<p>Beslut om tilldelning av Aktier fattas av Huvudägaren i samråd med Joint Global Coordinators, varvid målet är att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av Aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. Endast en anmälan per person kommer att beaktas. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal Aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Dessutom kan anställda och vissa närstående parter i Koncernen samt kunder till Joint Global Coordinators beaktas separat vid tilldelning. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.</p> <p>Bolaget, Huvudägaren och Joint Global Coordinators kommer att ingå ett avtal om placering av Aktier omkring den 4 juni 2019 avseende Aktierna ("Placeringsavtalet"). Erbjudandet är bl.a. villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Joint Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i Aktien, att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp. Om villkoren ovan inte uppfylls och om Joint Global Coordinators säger upp Placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas.</p>
E.4 <i>Intressen som har betydelse för Erbjudandet</i>	<p>Carnegie och Handelsbanken är Joint Global Coordinators i Erbjudandet. Joint Global Coordinators tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget och Huvudägaren i samband med Erbjudandet. Från tid till annan kommer Joint Global Coordinators att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, till Huvudägaren och till Huvudägaren närstående parter. Vidare är Handelsbanken genom dotterbolag långgivare till Bolaget.</p>
E.5 <i>Säljare av värdepapperna och lock up-avtal</i>	<p>Samtliga Aktier i Erbjudandet kommer att säljas av Huvudägaren.</p> <p>Huvudägaren, Tagehus Holding AB samt övriga aktieägare (inklusive aktieägande ledande befattningshavare) kommer att, med vissa undantag, åta sig att inte sälja sina respektive innehav eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt under en viss tid efter att handel med Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm har inletts. Lock up-perioden kommer att vara 180 dagar för Huvudägaren, Tagehus Holding AB och övriga befintliga aktieägare (exklusive aktieägande ledande befattningshavare) och 720 dagar för aktieägande ledande befattningshavare. Joint Global Coordinators kan tillsammans besluta, efter eget gottfinnande och när som helst, att medge undantag från begränsningarna för aktieförsäljning under lock up-perioden.</p> <p>Bolaget kommer att åta sig gentemot Joint Global Coordinators bl.a. att, med vissa undantag, under en period av 360 dagar från första dagen för handel i Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm, inte utan skriftligt medgivande från Joint Global Coordinators, besluta eller föreslå bolagsstämman att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument, eller överlåtelse av aktier eller andra finansiella instrument.</p>
E.6 <i>Utspädningseffekt</i>	<p>Ej tillämpligt. Bolaget erbjuder inte några nya värdepapper i samband med Erbjudandet och det kommer inte att uppstå någon utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget.</p>
E.7 <i>Kostnader som åläggs investerare</i>	<p>Ej tillämpligt. Courtage utgår ej.</p>

Risikfaktorer

En investering i John Mattsons Aktier är förenad med risk. Investerarare bör noga överväga alla risker som anges i nedanstående avsnitt samt all övrig information i detta Prospekt innan ett investeringsbeslut avseende Aktierna fattas. Om någon av nedanstående risker inträffar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. I sådana fall skulle kursen för Aktierna kunna falla och investerarare komma att förlora hela eller delar av sin investering. De risker som beskrivs i nedanstående avsnitt är inte de enda risker som John Mattson och dess aktieägare kan vara föremål för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Koncernen eller som för närvarande, baserat på sedvanlig riskanalys, anses vara oväsentliga, kan ha en betydande negativ inverkan på Koncernens rörelse och en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa eller deras allvar eller betydelse.

Utöver detta avsnitt ska investerarare även beakta den övriga informationen som lämnas i detta Prospekt i dess helhet. Prospektet innehåller även framåtriktade uttalanden som bygger på antaganden och beräkningar och som är föremål för risker och osäkerhetsfaktorer. Koncernens faktiska resultat kan skilja sig avsevärt från de resultat som förutses i dessa framåtriktade uttalanden, bl.a. till följd av riskerna som beskrivs nedan.

Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet

John Mattsons verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer.

John Mattsons verksamhet består av att äga, förvalta och förädla huvudsakligen bostadsfastigheter men även kommersiella fastigheter. Bolaget är därmed beroende av hyresgästers vilja och förmåga att betala för de lägenheter och lokaler som Koncernen äger. Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer, vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, nationell och regionalekonomisk utveckling, hushållens disponibla inkomster, produktionstakt på nya bostäder och lokaler, demografisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och eventuell deflation, räntenivåer samt generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Koncernen acceptabla villkor).

En svag konjunkturutveckling kan exempelvis ha negativ påverkan på hushållens disponibla inkomst och betalningsförmåga, vilket kan komma att påverka vakansgrader och hyresnivåer. Därutöver ökar en svag konjunkturutveckling risken för betalningsinställningar, eller till och med konkurser, hos hyresgäster, leverantörer och entreprenörer, vilket kan ge negativa effekter på John Mattsons verksamhet och kassaflöde. Allmänna ekonomiska nedgångar kan leda till svårigheter för John Mattson att erhålla finansiering (eller finansiering på för Koncernen acceptabla villkor), vilket i sin tur kan hämma John Mattsons möjligheter att bedriva dess verksamhet (se ”Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattson är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker.”). Allmänna ekonomiska nedgångar kan i slutändan även påverka värdet

av John Mattsons fastigheter negativt (se ”Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–Värdet av John Mattsons fastigheter kan förändras på grund av olika faktorer, varav flertalet ligger utanför Bolagets kontroll.”). Om någon av ovanstående risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Värdet av John Mattsons fastigheter kan förändras på grund av olika faktorer, varav flertalet ligger utanför Bolagets kontroll.

John Mattsons fastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är därmed exponerade mot förändringar i fastigheternas värde. Fastighetsbeståndets värde påverkas av flera faktorer varav flertalet ligger utanför John Mattsons kontroll. Dessa faktorer är exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, nyproduktion av bostäder, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag, vilka påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på John Mattsons fastighetsbestånd. Därutöver finns faktorer som påverkar värdet på Bolagets fastighetsbestånd och som ligger inom John Mattsons kontroll. Exempel på sådana faktorer är Bolagets förmåga att förvalta fastighetsbeståndet på ett sådant sätt att fastigheternas driftöverskott ökar och/eller risken som kan uppstå vid brister i den löpande förvaltningen minskar, att förädla fastighetsbeståndet genom uppgraderingar, till- och ombyggnationer varvid ökningen av fastighetsvärdet eller förädlingen minst motsvarar investeringens

storlek och att identifiera och tillskapa nya byggrätter för förtätning, där värdet av färdigställd byggnad överstiger den totala investeringen för nybyggnationen.

Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga (se ”*Risikfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattson är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker.*”). Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och att vald investeringsstrategi faktiskt kan verkställas på ett för Bolaget framgångsrikt sätt. Bolagets investeringar måste även vara hållbara.

Bolaget har en målsättning om en årlig genomsnittlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per Aktie, inklusive värdeöverföringar, respektive i förvaltningsresultatet per Aktie med vardera minst 10 procent över en konjunkturcykel. Ett strategiskt verktyg för att uppnå Bolagets mål är att löpande genomföra investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ny-, till- och ombyggnation samt genom förvärv, varigenom Bolagets mål är att fastighetsvärdet ska uppgå till minst 10 mdkr år 2023. John Mattson är därför beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och att en sådan investeringsstrategi faktiskt kan verkställas på ett för Bolaget framgångsrikt sätt. En felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi kan resultera i investeringar med låg avkastning och/eller avsaknad av tillväxtpotential, vilket i sin tur medför att tillväxtmålen inte nås. För att John Mattsons investeringsstrategi ska vara framgångsrik och tillväxtmålen ska uppnås, är John Mattson bl.a. beroende av att upprätthålla goda relationer till politiker och tjänstemän i de områden där John Mattson är verksam. Vidare kräver tillväxtmålen att årliga investeringar genomförs, vilket i en konkurrensutsatt fastighetsmarknad innebär ökad risk för att vald investeringsstrategi inte kan genomföras (se ”*Risikfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–Fastighetsbranschen är konkurrensutsatt och John Mattson kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt.*”). Ny-, till- och ombyggnation är även föremål för produktionsrisker, såsom val av leverantör, entreprenadform och tekniskt utförande, men även vakansrisker samt risk för felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål (se ”*Risikfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattson är föremål för risker avseende ny-, till- och ombyggnationer*”). Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Investeringar i form av förvärv innefattar förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag, vilka kan vara förenade med osäkerhet och risker. Det finns bl.a. en risk för att utbudet av objekt att förvärva är begränsat och att John Mattsons analyser och undersökningar som genomförs i syfte att identifiera och undersöka de risker som ett

förvärvsobjekt är föremål för inte varit tillräckliga eller är behäftade med luckor eller brister. De antaganden som Koncernen gjort i samband med ett förvärv kan därmed vara felaktiga och i sådant fall kan John Mattson behöva vidta kostsamma utvecklings- och anpassningsåtgärder, exempelvis avseende hantering av befintliga hyresgäster, miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem samt myndighetsbeslut. Vidare kan förvärv av bolag medföra legala och skattemässiga risker relaterade till historiska omständigheter i bolagen, liksom integrationsrisker. Därutöver finns det en risk för uppkomst av tvist i samband med förvärv, exempelvis med anledning av fastighetens skick. Skulle någon av dessa risker realiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolagets investeringar måste även skapa en plattform för en bibehållen hållbar intjäning. Exempelvis kan sämre kostnadseffektivitet uppstå om åtgärder inte vidtas för att spara energi och minimera avfall. Vid ny-, till- och ombyggnation föreligger en risk att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador. Därtill kan miljöpolitiska beslut samt miljöopinion påverka John Mattson, inte minst i form av ökade skatter och övriga kostnader eller nödvändiga investeringar. John Mattsons kostnader skulle exempelvis öka om berörda myndigheter beslutar att minska tillåtna gränsvärden och referensnivåer för strålning, buller, m.m. i bostäder och lokaler. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson kan få svårigheter att uppnå sina tillväxtnål och implementera nuvarande investeringsplaner på ett framgångsrikt sätt.

Koncernens finansiella ställning, skuldsättning och organisation har anpassats till Koncernens tillväxtnål och investeringsstrategi för att möjliggöra sådan tillväxt. Om John Mattson inte klarar att nå upp till sina tillväxtnål och implementera nuvarande investeringsstrategi på ett framgångsrikt sätt finns det därför risk att John Mattson måste anpassa dess finansiella ställning, skuldsättning och organisation ytterligare, vilket kan vara kostsamt och tidskrävande för Koncernen. En sådan tillväxt är dessutom beroende av Koncernens förmåga att behålla medarbetare och rekrytera nya medarbetare och nyckelpersoner (se ”*Risikfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattson är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal.*”). Därutöver är tillväxt beroende av Koncernens investeringsstrategi och förmåga att förvärva fastigheter och framgångsrikt genomföra nya projekt (se ”*Risikfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattson är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och att vald investeringsstrategi faktiskt kan verkställas på ett för Bolaget framgångsrikt sätt. Bolagets investeringar måste även vara hållbara.*”).

Om John Mattson inte klarar att nå upp till sina tillväxtnål och implementera nuvarande investeringsstrategi på ett framgångsrikt sätt kan John Mattsons utveckling komma att avvika från de finansiella mål som beskrivs i detta Prospekt, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är föremål för risker avseende ny-, till- och ombyggnationer.

En del av John Mattsons verksamhet är att utveckla och investera i sitt befintliga fastighetsbestånd inom ramen för projekt, genom att uppgradera, bygga till och konvertera utrymmen till bostäder samt att driva nybyggnadsprojekt. Bolagets ny-, till- och ombyggnationer utförs av externa entreprenörer, vilket gör att Bolaget även är beroende av erforderlig kompetens vid beställning av, och tillgången till, externa leverantörer, priset för entreprenadtjänster samt priset på det material som används i samband med ny-, till- och ombyggnationer. John Mattson är exponerat för valutaförändringar under perioden mellan Bolagets beräkningar av kostnaden för material som köps in från utlandet till dess Bolaget ingår avtalet med entreprenörer och kommer överens om den faktiska materialkostnaden. Vidare exponerar Bolagets avtal med sådana entreprenörer John Mattson för motpartsrisiker, dvs. att Bolagets entreprenörer inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de avtal som ingåtts med Bolaget. John Mattson är även indirekt exponerat mot motpartsrisiker genom att underentreprenörer till de av Bolaget anlåtade huvudentreprenörerna inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de avtal som ingåtts med huvudentreprenörerna. Vidare medför Bolagets beroende av entreprenörer vissa projektrelaterade risker, såsom förseningar, konstruktionsfel, dolda fel, andra fel, skador och föroreningar, och även om Bolaget kan ha ett giltigt regressanspråk gentemot en entreprenör, kan den berörda hyresgästen, under vissa omständigheter, kräva ersättning från eller säga upp sitt hyresavtal med John Mattson.

Ny-, till- och ombyggnationer innebär även risker för arbetsplatsolyckor (vilka även föreligger för Bolagets egen personal i den löpande förvaltningen), vilket i sin tur kan leda till att Bolaget blir föremål för rättsliga förfaranden eller skador på dess renommé (se *"Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattson är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden."* och *"Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–Skador på John Mattsons renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader."*). Projektrelaterade problem i samband med Bolagets ny-, till- och ombyggnationer kan dessutom leda till att ledningens uppmärksamhet avleds från John Mattsons befintliga verksamhet, men också till ökade kostnader som kanske inte går att få ersättning eller kompensation för. John Mattsons ny-, till- och ombyggnationer är även beroende av tillgången till erforderlig finansiering på för Bolaget acceptabla villkor (se *"Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattson är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker."*), samt, vad gäller nybyggnationer, tillgången till fastigheter och byggrätter på attraktiva områden och marknader (se *"Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–Fastighetsbranschen är konkurrensutsatt och John Mattson kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt."*). Bolagets förmåga att framgångsrikt genomföra ny-, till- och ombyggnationer kan vidare påverkas av exempelvis marknadsfaktorer, såsom efterfrågan på bostäder och lokaler, hyresnivåer, effektiv projektledning, kostnadsanalys- och kontroll, förändringar avseende skatter och avgifter, samt faktorer som

kan leda till förseningar och ökade eller oväntade kostnader såsom hantering av asbest, PCB och andra föroreningar. Det finns dessutom en risk för att Bolaget inte kan erhålla erforderliga detaljplaneändringar, eller att erhållna detaljplaneändringar inte omfattar den volym av bostäder och/eller lokaler som Bolaget har räknat med, att Bolaget inte kan erhålla erforderliga bygglov eller andra myndighetstillstånd eller godkännanden för ny-, till- eller ombyggnation, att den tillåtna användningen av förvärvade fastigheter kan eller inte kan förändras och att förändringar i villkor, planer, regler och legala krav kan leda till förseningar eller ökade kostnader (se *"Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattson omfattas av olika regelverk och förändringar i sådana regelverk kan få en negativ inverkan på Koncernen."*). Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson kan åsamkas ökade fastighetskostnader och det finns en risk att Bolaget inte kan kompenseras för sådana kostnadsökningar.

Fastighetskostnader innefattar bl.a. driftkostnader, försäkringskostnader och fastighetsskatter. Driftkostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader för exempelvis el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en eller ett fåtal leverantörer, vilket begränsar John Mattsons möjligheter att byta leverantörer och påverka priset. Vidare kan såväl skattesats som taxeringsvärde för beräkning av fastighetsskatt ändras genom politiska beslut, vilket kan öka John Mattsons fastighetskostnader. Fastighetskostnader utgörs även av kostnader för underhåll och reparationer, bl.a. som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav. Om John Mattson inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Exempelvis meddelar myndigheter kontinuerligt nya regler och föreskrifter som blir tillämpliga för fastighetsägare. Att anpassa fastigheter till sådana regler och föreskrifter är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (t.ex. elavbrott, asbest, PCB eller mögel), skador (t.ex. på grund av brand eller naturpåverkan) samt föroreningar, vilka John Mattson kan behöva åtgärda eller reparera. Om någon av ovanstående risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, ha en negativ inverkan på John Mattsons fastigheters attraktionskraft och marknadsvärde, kräva betydande kostnader att avhjälpa problemen samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattsons hyresintäkter kan påverkas av en mängd olika faktorer, däribland sjunkande hyresnivåer och missnöjda hyresgäster.

John Mattson har en kontraktspportfölj med ett stort antal hyresavtal som huvudsakligen har ingåtts med fysiska personer, men även med juridiska personer. Hyresintäkterna från dessa hyresavtal kan påverkas av en mängd olika faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer som påver-

kar bostadshyresintäkterna kan vara förändringar i gällande hyressättningsregler och i hushållens disponibla inkomster, medan faktorer som påverkar lokalhyresintäkterna kan vara sjunkande marknadshyror och omsättningshyror, förändrat konsumentprisindex och förbisedda indexuppräknningar samt att hyresgäster får minskade ytbehov (exempelvis i samband med besparingsprogram) (se ”Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattsons verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer.”). Interna faktorer utgörs i huvudsak av utdragna provningar, förhandlingar och tvister med hyresgäster och hyresgästorganisationer samt dålig förvaltning. Om exempelvis John Mattson skulle brista i den löpande förvaltningen, innefattande bl.a. tillsynen av hissar, portar och andra installationer, arbete mot att förhindra olyckor såsom halkbekämpning och förebyggande åtgärder avseende brandskyddsarbete och föreningar, kan det resultera i att olyckor inträffar för vilka John Mattsons försäkringsskydd inte helt eller delvis täcker och att Bolaget blir föremål för rättsliga förfaranden (se ”Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattson är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden.”). Dessutom kan det leda till missnöjda hyresgäster och vakanser som följd. Vidare finns en risk att John Mattson inte genomför de årliga förhandlingarna avseende hyreshöjningar med hyresgästorganisationer, eller att sådana förhandlingar inte resulterar i höjda hyror för John Mattsons hyresgäster, vilket påverkar Bolagets hyresintäkter och marknadsvärdet för Bolagets fastigheter negativt.

John Mattsons hyresgäster ställer höga krav på servicenivå, lägenhetsstandarder och lokalers skick och det är därför viktigt att Bolaget lever upp till hyresgästers förväntningar och önskemål. Om John Mattson inte kan leva upp till hyresgästernas förväntningar och önskemål, finns det en risk för att befintliga hyresgäster säger upp, inte förlänger eller förnyar sina avtal och att svårigheter uppstår att ingå hyresavtal med nya hyresgäster. Det finns därvid en risk att John Mattsons vakanser kan öka, vilket i sin tur skulle resultera i minskade hyresintäkter. Ytterst leder minskade hyresintäkter till sämre kassaflöde och därmed till en nedgång i fastighetsbeståndets värde (se ”Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–Värdet av John Mattsons fastigheter kan förändras på grund av olika faktorer, varav flertalet ligger utanför Bolagets kontroll.”). Kostnader för att leva upp till hyresgästers förväntningar och önskemål, exempelvis uppgradering av bostäder, renovering av gemensamhetsutrymmen samt anpassning av lokaler, kan vidare bli högre än vad Bolaget har förväntat sig (se ”Riskfaktorer–Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet–John Mattson är föremål för risker avseende ny-, till- och ombyggnationer.”), eller åtminstone högre än vad som reflekteras i de hyresnivåer som förhandlats fram med hyresgästen eller hyresgästföreningen för respektive hyresavtal. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändringar i den lagreglerade hyressättningen för bostäder eller andra lagar och regler samt tillämpningen av lagar och regler kan få en negativ inverkan på Koncernen.

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagreglerade förhållanden avseende exempelvis hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det s.k. bruksvärdesystemet, innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyra än vad som tillåts enligt gällande hyreslagstiftning. Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar av tillämpningen av befintliga lagar och regler avseende exempelvis ägande, drift och uthyrning av fastigheter som är tillämpliga på John Mattsons verksamhet kan innebära ökade kostnader. Om John Mattson inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson sätter i flera fall egna hyror som kan prövas av hyresnämnden, vilket kan resultera i att Bolaget blir återbetalningsskyldigt gentemot hyresgäster och att framtida hyresintäkter minskar. Framtida hyresintäkter påverkas även av John Mattsons förmåga att framgångsrikt förhandla med relevant hyresgästorganisation.

När John Mattson har totaluppgraderat lägenheter eller producerat nya lägenheter inleds förhandlingar med relevant hyresgästorganisation om hyressättningen för de nya eller renoverade lägenheterna. Om sådana förhandlingar inte resulterar i nya överenskomna hyror, sätter John Mattson egna hyror som tillämpas för de hyresgäster som flyttar in. Det finns en risk att relevant hyresgästorganisation anser att John Mattsons förhandlingar inte har skett i enlighet med vid var tid gällande förhandlingsordning. Vidare finns det en risk att hyresgäster anser att hyror som John Mattson sätter är för höga. Frågor om hyrornas ogiltighet eller skälighet prövas av hyresnämnden. Om hyresnämnden anser att hyrorna inte är skäligen i förhållande till likvärdiga lägenheter eller att hyrorna är ogiltiga, kan John Mattson bli återbetalningsskyldig för delar av de hyror som hyresgästerna redan har betalat. Dessutom kan John Mattson bli skyldigt att sänka hyrorna och därmed få minskade hyresintäkter, vilket kan påverka marknadsvärdet för Bolagets fastigheter negativt. John Mattson kan även bli skyldigt att betala skadestånd om domstol anser att brott mot förhandlingsordning föreligger. Om ovanstående risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerad mot kredit- och motpartsrisiker, inklusive att avtalade hyror ej betalas eller att förpliktelser kopplade till Bolagets finansieringsverksamhet inte uppfylls.

Koncernen är exponerad mot risken för att dess motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Koncernen. John Mattson är exempelvis beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och John Mattson är därmed föremål för risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser på grund av betalningssvårigheter. Koncernens hyresförluster under det första kvartalet 2019 uppgick till 0,1

mkr och Koncernens osäkra hyresfordringar uppgick den 31 mars 2019 till 0,3 mkr. Koncernens befintliga och potentiella hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid. Förutom kreditrisker i förhållande till hyresgäster är John Mattson exponerat mot kreditrisker inom finansverksamheten. Sådana kreditrisker uppstår bl.a. vid placering av likviditetsöverskott, vid utnyttjande av ränteswapavtal och kreditavtal. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot John Mattson kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsbranschen är konkurrensutsatt och John Mattson kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt.

John Mattson äger, förvaltar och förädlar huvudsakligen bostadsfastigheter men även kommersiella fastigheter, vilket är en konkurrensutsatt bransch. För John Mattsons förvaltnings- och förädlingsverksamhet är Bolagets konkurrenskraft bl.a. beroende av förmågan att behålla befintliga hyresgäster och att förutse framtida förändringar och trender i branschen. För John Mattsons förtätnings- och förvärvsverksamhet är Bolagets konkurrenskraft bl.a. beroende av förmågan att attrahera nya hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i branschen, att förvärva nya fastigheter och att snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. John Mattsons förmåga att förvärva nya fastigheter påverkas av att konkurrenter kan ha större resurser och bättre marknadskänedom än Bolaget och därmed kan konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt. Vidare kan John Mattsons konkurrenter ha större kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, vara bättre på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar i hyresgästers behov. Om John Mattson inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skador på John Mattsons renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader.

John Mattsons förmåga att ha en god relation till politiker och tjänstemän i de områden där John Mattson är verksamt samt att attrahera och behålla hyresgäster, medarbetare, entreprenörer och leverantörer är till stor del beroende av dess renommé. Bolagets verksamhet är följaktligen känslig för risker relaterade till renomméskador. John Mattsons renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att John Mattson inte längre anses som en kompetent och seriös marknadsaktör. Om sådana negativa faktorer skulle inträffa eller om John Mattsons renommé skulle försämrans av andra orsaker, kan det minska Koncernens lönsamhet, konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för John Mattson, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson omfattas av olika regelverk och förändringar i sådana regelverk kan få en negativ inverkan på Koncernen.

John Mattsons verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut avseende exempelvis planläggning, byggstandarder, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler, regler om tillåtna konstruktionsmaterial, byggnadsklassifikationer samt hyreslagstiftning. Bolaget är och kan i framtiden även bli föremål för ytterligare legala restriktioner i samband med struktureringar av fastighetstransaktioner. Dessutom kan Bolagets verksamhet påverkas av regionala och överstatliga regelverk, såsom EU-lagstiftning. Lagstiftning och andra regelverk kan förändras och det finns en risk för att Koncernen inte kan uppfylla sådana förändrade krav utan att behöva vidta betydande åtgärder och lägga ned betydande kostnader (se ”Riskfaktorer – Risker relaterade till Bolagets bransch och verksamhet – John Mattson kan åsamkas ökade fastighetskostnader och det finns en risk att Bolaget inte kan kompenseras för sådana kostnadsökningar.”). För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas krävs vidare olika tillstånd och beslut som innefattar detaljplaner, bygglov och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av kommuner och myndigheter. Det finns en risk att John Mattson inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att förvalta och utveckla fastigheter på ett önskvärt sätt, exempelvis genom att erhålla beslut inte omfattar den volym av bostäder och/eller lokaler som Bolaget har räknat med. Vidare finns det en risk att beslut överklagas och att planerade projekt som en följd därav väsentligen fördröjs, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för Koncernen oförmånligt sätt.

Att anpassa John Mattsons verksamhet till förändrade legala förutsättningar, på grund av antingen ändrad regel-tillämpning av kommuner och myndigheter eller nya lagar och regler, kan medföra ökade kostnader för John Mattson och innebära väsentliga förseningar i projekt, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker.

John Mattson är föremål för omfattande miljö-, hälso-, och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till Bolagets förvärv, ägande, besittning och förvaltning av fastigheter. Exempelvis följer det av miljöbalken att den part som bedrivit verksamhet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställas eller betala för saneringen ska ansvaret bäras av den part som förvärvat fastigheten efter 1998, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. John Mattson är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av föroreningar såsom asbest samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bl.a. genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att myndigheter utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Koncer-

nens verksamhet, vilka kan vara påtagliga. Föreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser, och kan vara mer omfattande än vad Bolaget räknat med. Åtgärder som hänför sig till sådana föreningar är en del av John Mattsons pågående verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föreningen, få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson lagrar personuppgifter om hyresgäster och anställda. Om säkerheten kring denna information äventyras eller på annat sätt utsätts för obehörig tillgång kan John Mattsons anseende skadas och medföra skadeståndsansvar för John Mattson.

John Mattson lagrar personuppgifter och annan konfidentiell information om Koncernens hyresgäster och anställda. John Mattson kan utsättas för försök från tredje part att få obehörig tillgång till personuppgifterna och informationen kan även på annat sätt exponeras via mänskliga misstag eller vid missbruk. Obehörig åtkomst till eller förlust av personuppgifter kan få en negativ inverkan på John Mattsons anseende och verksamhet och kan leda till skadeståndsanspråk eller andra krav från Koncernens hyresgäster och anställda.

Det tillkommer nya lagar och föreskrifter för personuppgiftsbehandling, t.ex. EU:s allmänna dataskyddsförordning som ersatte dataskyddsdirektivet 95/46/EG och som trädde ikraft den 25 maj 2018. Den ökning av resurser som krävs för att kunna efterleva den nya förordningen och andra regler som kan komma att implementeras i framtiden kan få en negativ inverkan på John Mattsons verksamhet. Dessutom är tillämpningen av dataskyddslagarna föremål för tolkning och under utveckling. Det finns en risk att dessa lagar kan tolkas och tillämpas på ett sätt som inte är i linje med John Mattsons nuvarande dataskyddsrutiner. Förändringar av sådana dataskyddslagarna kan medföra strängare regel- efterlevnadskrav och betydande sanktioner för bristande efterlevnad. Om någon av dessa risker skulle aktualiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden.

John Mattson är från tid till annan involverat i legala processer med hyresgäster och hyresgästorganisationer inom ramen för Koncernens dagliga verksamhet. Därutöver kan Bolaget involveras i tvister med entreprenörer, leverantörer och utomstående parter. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att John Mattson blir skyldigt att betala skadestånd, reducera eller återbetala hyror eller upphöra med vissa förfaranden. Koncernbolag kan bli inblandade i tvister inom ramen för sin vanliga affärsverksamhet och riskerar att bli föremål för stämning som rör exempelvis hyresavtal, förvärv eller försäljning av fastigheter eller fastighetsägande bolag, byggnation av bostäder eller andra avtal, samt arbetsrelaterade tvister. Dessutom kan John Mattson, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på bety-

dande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fel, störningar eller brister i John Mattsons IT-system eller kontrollsystem kan få en negativ inverkan på dess verksamhet.

Koncernens förmåga att effektivt driva dess organisation och upprätthålla en god internkontroll är beroende av välfungerande kontrollsystem, inbegripande IT-miljö och IT-system, som följs upp och är integrerade genom hela organisationen. Fel, störningar eller brister i uppföljningen av John Mattsons kontrollsystem kan påverka Koncernens riskhantering och förmåga att avge korrekta finansiella rapporter eller att avge sådana rapporter i rätt tid. Vidare kan John Mattsons IT-system utsättas för angrepp och attacker som kan medföra fel, störningar och begränsa Bolagets användning av dess IT-system. I den mån John Mattson upplever ett allvarligt fel eller en störning i något av dess kontrollsystem, IT-system eller i annan teknologi kan Koncernen även bli oförmögen att effektivt bedriva sin verksamhet. Allvarliga fel och störningar i John Mattsons IT-system eller kontrollsystem kan dessutom medföra ökade kostnader och påverka Bolagets kundrelationer, renommé, riskhantering och lönsamhet. Därutöver är Bolaget beroende av externa leverantörer för underhåll och service av dess kontrollsystem och IT-system, vilket innebär att Bolaget är exponerat mot risken att sådana leverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de avtal som ingåtts med Bolaget. Om ovanstående risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattsons försäkringsskydd kan vara otillräckligt vid eventuell ansvars skyldighet eller andra skador.

Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till exempelvis dess fastigheter. Särskilt vissa typer av risker, såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, exempelvis översvämning, kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för John Mattson att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom en risk för att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada eller en skada som överstiger försäkringsskyddet skulle uppstå, eller om försäkringsbolaget inte har tillräckliga resurser för att betala ut försäkringsersättning, kan John Mattson komma att åsamkas kapitalförluster samt framtida intäkter från fastigheten. John Mattson kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker och/eller bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende sådana skador. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal.

John Mattsons medarbetare är en av Bolagets viktigaste tillgångar då deras beslut och agerande driver verksamheten. Fel medarbetare på fel plats, missnöjd personal, dåligt ledarskap och en organisation som inte uppmuntrar öppen dialog och stimulerar utveckling kan leda till att medarbetare vantrivs, underpresterar eller slutar. Missnöjd personal och hög personalomsättning leder till ökade kostnader, sämre kundrelation och minskad intern effektivitet, vilket resulterar i sämre lönsamhet. Bolaget är därför beroende av att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker.

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för John Mattson oförmånliga villkor. För att säkerställa John Mattsons behov av finansiering och likviditet arbetar John Mattson kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar John Mattson säkerheter i fastighetsinteckningar. John Mattson hade per den 31 mars 2019 kreditavtal om 2 587 mkr, varav långfristig del uppgick till 2 155 mkr och kortfristig del till 384 mkr. Av dessa kreditavtal var 2 540 mkr utnyttjat. John Mattsons kreditavtal med banker innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Skulle John Mattsons säkerheter för dess upptagna lån försämrats eller om John Mattson i framtiden inte kommer att kunna ställa erforderliga säkerheter för nya lån, finns det en risk att John Mattson inte kan omförhandla eller tillföra nya krediter och därigenom säkerställa att dess behov av finansiering och likviditet tillgodoses.

Det finns även risk att Koncernen i framtiden bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser enligt sina kreditavtal, vilket kan medföra att kreditgivarna i fråga kan säga upp avtalen till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk. Vidare kan en nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Koncernens tillgång till finansiering begränsas och att Koncernens möjligheter att refinansiera sina krediter försvinner. Om John Mattson i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om John Mattson inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, åtaganden i pågående projekt, möjlighet att refinansiera sina krediter, fullfölja sin investeringsstrategi eller endast kan refinansiera sina krediter på för John Mattson oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för ränterisker.

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar finansnettot beror i huvudsak på vald kapital och räntebindningstid. John Mattson använder både kort och lång räntebindning samt har tecknat kreditavtal med olika löptid. Då förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler alltid får genomslag i finansnettot över tid, finns det således en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ kassaflödesmässig påverkan på John Mattson. Vidare kan negativa räntor påverka John Mattsons möjligheter att framgångsrikt implementera vald räntebindningsstrategi. Om dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för värdeförändringar i ingångna räntederivat.

John Mattson har ingått räntederivatavtal för att hantera fluktuationer i marknadsräntan. Derivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Det finns därför en risk för att förändringar i marknadsräntan påverkar marknadsvärdet på Bolagets derivatportfölj negativt. Vidare kan en felaktig värdering av Bolagets derivatportfölj ge en felaktig bild av Koncernens finansiella ställning. Bolagets ingående av derivatavtal exponerar även John Mattson för motpartsrisker. Om någon av dessa risker skulle realiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattsons skattesituation kan försämrats om dess tidigare eller nuvarande inställning i skatterelaterade frågor med framgång ifrågasätts.

De skattestrategier som tillämpas inom Koncernen och därmed påverkar dess skattesituation grundas på tolkningar av gällande skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Bolaget och dess dotterbolag är, från tid till annan, föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner och granskningar kan resultera i att något bolag i Koncernen påförs tillkommande skatter och avgifter.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av sådana regler är felaktig, om Skatteverket eller annan myndighet med framgång gör negativa skattejusteringar avseende ett bolag inom Koncernen eller om gällande lagar, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. För det fall Skatteverket eller annan myndighet med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad bl.a. i form av inkomstskatt och mervärdesskatt men även skattetillegg och ränta. Om någon av ovanstående risker skulle förverkligas kan det således få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändringar i skattelagstiftning kan öka John Mattsons skattebelastning.

Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för John Mattsons verksamhet. Det finns en risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis som exempelvis innebär förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja under-skottsavdrag kan få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons skattesituation.

Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler avseende bl.a. ränteavdragsbegränsningar för företagssektorn i kraft. Reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknads funktion och innebär en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn. Enligt reglerna ska ett bolags negativa räntenetto, dvs. mellanskillnaden mellan bolagets ränteinkomster och avdragsgilla ränte-utgifter, endast vara avdragsgillt upp till 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. I samband med att reglerna trädde i kraft sänktes bolagsskatten från 22 procent till 21,4 procent (som ett andra steg kommer bolagsskatten sänkas till 20,6 procent fr.o.m. den 1 januari 2021). John Mattson kommer att omfattas av de nya ränteavdragsbegränsningarna och beroende bland annat av hur kapitalstruktur och rörelseresultat ser ut i framtiden kan de nya reglerna få negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Den 30 mars 2017 presenterade den s.k. paketeringsutredningen sitt förslag till ändrade skatteregler för fastighetsbolag (Vissa frågor inom fastighets- och stämpel-skatteområdet, SOU 2017:27). Förslaget innebär bl.a. att om det bestämmande inflytandet upphör över ett bolag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter, ska det avyttrade bolaget anses ha avyttrat fastigheterna och åter förvärvat dem för ett pris motsvarande marknadsvärdet (dvs. den eventuella latent skatten hänförlig till fastigheterna realiserar). Detta skulle medföra en ökad skattebelastning för företag som omfattas av reglerna och skulle även kunna ha en negativ inverkan på transaktionsmarknaden för fastigheter. Förslaget har varit ute på remiss och det är för närvarande oklart om förslaget kommer att införas i dess nuvarande form eller över huvud taget samt när sådan lagstiftning i så fall skulle komma att träda ikraft. Om transaktionsmarknaden för fastigheter försvagas eller om John Mattsons totala skattemässiga belastning ökar, antingen till följd av implementering av förevarande eller andra förslag, kan det få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Därutöver kan ytterligare förändringar på skatteområdet komma att ske, eventuellt med retroaktiv verkan. Sådana förändringar kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens skattebelastning samt på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker hänförliga till Erbjudandet och Aktierna

Det är inte säkert att en aktiv och likvid marknad för John Mattsons Aktier kommer att utvecklas och aktiekursen kan vara volatil.

Före Erbjudandet finns det ingen publik marknad för John Mattsons Aktier. Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas eller, om den utvecklas, inte kommer att bli bestående efter att Erbjudandet slutförts. Priset i Erbjudandet kommer nödvändigtvis inte återspegla den kurs som investerare på marknaden kommer att vara villiga att köpa och sälja Aktierna till efter Erbjudandet. Det kommer inte heller nödvändigtvis utvecklas och etableras en likvid handel av Aktierna. Om det inte förekommer någon aktiv handel med Aktierna kan investerare kanske inte sälja sina Aktier snabbt eller till marknadspris.

Efter Erbjudandet kan Aktiernas kurs komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framförallt kan kursen på Aktierna påverkas av utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förändringar i resultatprognoser, misslyckande att nå upp till aktieanalytikerns vinstförväntningar, allmänna förändringar av det ekonomiska läget, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att Aktiernas värde sjunker även om det inte finns något skäl till detta i Bolagets verksamhets- eller vinstpotential.

Framtida emissioner kan påverka Aktiernas värde negativt och leda till en betydande utspädning av befintliga aktieägare.

John Mattson kan i framtiden komma att anskaffa kapital genom emissioner av ytterligare aktier eller andra värdepapper. Sådana emissioner kan komma att påverka värdet av Aktierna negativt och leda till utspädning av aktieinnehavet för befintliga aktieägare om emissionen genomförs med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Eftersom tidpunkten och villkoren för eventuella framtida emissioner kommer att bero på marknadsförhållandena vid tidpunkten för emissionen, kan Bolaget inte förutsäga eller uppskatta belopp, tidpunkt eller villkor för eventuella framtida emissioner. Följaktligen finns det en risk att framtida emissioner kan komma att minska värdet på Aktierna och/eller späda ut befintliga aktieägares aktieinnehav i Bolaget.

Framtida försäljningar av Aktier efter Erbjudandet, inklusive försäljningen av Aktier efter utgången av lock up-perioden, kan påverka priset på Aktierna.

I samband med Erbjudandet har Huvudägaren, Tagehus Holding AB samt övriga aktieägare (inklusive aktieägande ledande befattningshavare) ingått s.k. lock up-avtal med Joint Global Coordinators. När lock up-avtalen löper ut, eller om Joint Global Coordinators medger undantag från eller säger upp dem, kommer Aktierna som omfattas av lock up-avtalen att bli tillgängliga för försäljning på den öppna marknaden eller på annat sätt. Inga garantier kan emellertid ges om framtida aktieförsäljningar, tidpunkten eller antalet Aktier som kan komma att säljas. Försäljningar av stora aktieposter efter Erbjudandet eller insikten om att sådana försäljningar kan komma att inträda, kan påverka priset på

Aktierna negativt och försvåra för innehavare att sälja sina Aktier vid en tidpunkt och till ett pris som de anser lämpliga. Därutöver kan Huvudägaren ha intressen som skiljer sig från andra aktieägares när det gäller tidpunkten och antalet Aktier som kan komma att säljas.

John Mattsons förmåga att lämna utdelningar i framtiden kan vara begränsad och beror på flera faktorer.

Bolagets förmåga att följa dess utdelningspolicy innebärandes en långsiktig utdelning om 50 procent av förvaltningsresultatet per år är beroende av Koncernens resultat och ekonomiska ställning, framtida vinster, kassaflöden, åtaganden gentemot Koncernens långivare samt andra faktorer. Därutöver kommer Bolaget under de närmaste tre åren att prioritera värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet framför utdelning. Vidare finns det enligt svensk rätt bestämmelser som begränsar Bolagets möjlighet att föreslå eller lämna utdelning till att endast avse enligt lag tillgängliga utdelningsbara medel. Det finns risk för att utdelningen kommer att understiga det långsiktiga målet eller att ingen utdelning kommer att kunna föreslås eller fastställas för ett visst år.

Bolaget är moderbolag i Koncernen. Som holdingbolag utgörs dess huvudsakliga tillgångar av direkta eller indirekta aktieinnehav och lån till rörelsedrivande dotterbolag, vilka genererar Koncernens kassaflöde. Följaktligen kommer Bolagets intäkter huvudsakligen från koncerninterna räntebetalningar och låneåterbetalningar från dotterbolag samt möjliga koncernbidrag och utdelningar från sådana bolag. Förmågan hos Bolagets dotterbolag att göra dessa betalningar till Bolaget kan påverkas negativt till följd av förändringar i deras verksamhet. Koncernbidrag, lämnande av utdelning eller andra finansiella flöden kan också begränsas på grund av olika åtaganden, t.ex. kreditavtal som ingåtts av dotterbolag, skattemässiga begränsningar som gör finansiella överföringar svårare eller dyra samt brist på tillräckliga utdelningsbara reserver och likvida medel hos Koncernens dotterbolag. Bolagets förmåga att lämna utdelningar i enlighet med utdelningspolicyen beror därför i hög grad på de utdelningar som det erhåller från sina dotterbolag.

Investerare med en annan referensvaluta än svenska kronor kommer att bli föremål för valutarisker när de investerar i Aktierna.

Bolagets aktiekapital är denominerat i svenska kronor och eventuell utdelning på Aktierna kommer att betalas i svenska kronor. Investerare vars referensvaluta är en annan valuta än svenska kronor kan påverkas negativt vid varje minskning av värdet på svenska kronor i förhållande till respektive investerarens referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare ådra sig ytterligare transaktionskostnader vid konvertering av svenska kronor till en annan valuta. Investerare vars referensvaluta är en annan än svenska kronor uppmanas därför att konsultera sin finansiella rådgivare.

En enskild aktieägare kommer efter noteringen att ha betydande inflytande över John Mattson.

Efter noteringen av Aktierna i John Mattson kommer Huvudägaren att inneha cirka 36,46 procent av Aktierna och rösterna i Bolaget (under antagande av att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo). Huvudägaren kommer därför att ha ett betydande inflytande över utgången i ärenden som hänskjuts till John Mattsons aktieägare för godkännande, t.ex. val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, ändring av bolagsordningen, emission av aktier och vinstutdelning. Huvudägaren skulle i egenskap av innehavare till en majoritetspost i Bolaget kunna ha intressen som avviker från eller konkurrerar med Bolagets eller andra aktieägares intressen.

Cornerstoneinvesternas åtaganden är föremål för vissa villkor

Första AP-fonden, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Carnegie Fonder, Prior & Nilsson Fond- & Kapitalförvaltning AB ("Prior & Nilsson"), Fidelity Management & Research Company ("FMR") och Tagehus Holding AB ("Cornerstoneinvesterna") har åtagit sig att förvärva Aktier i Erbjudandet till ErbjudandepriSET. Det antal Aktier som Cornerstoneinvesterna har åtagit sig att förvärva motsvarar cirka 8,3 procent, 6,6 procent, 6,6 procent, 3,3 procent, 3,3 procent respektive 2,0 procent av Aktierna i Bolaget. Cornerstoneinvesternas åtaganden är bland annat villkorade av att (i) första dag för handel i Aktierna inträffar senast den 1 juli 2019, (ii) varje Cornerstoneinvestare erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande och (iii) ErbjudandepriSET inte överstiger 90 kronor per Aktie. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstoneinvesterna inte skyldiga att förvärva några Aktier i Erbjudandet.

Cornerstoneinvesternas åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstoneinvestare inte kommer att erlägga betalning för Aktier och att leverans av Aktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet som planerat, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på genomförandet av Erbjudandet.

Dessutom kommer Cornerstoneinvesternas åtaganden inte att vara föremål för några lock up-åtaganden, vilket innebär att Cornerstoneinvesterna när som helst kan avyttra hela eller delar av sitt aktieinnehav. Försäljningar av ett betydande antal Aktier kan innebära att priset på Aktierna sjunker (jämför avsnittet "Riskfaktorer–Risker hänförliga till Erbjudandet och Aktierna–Framtida försäljningar av Aktier efter Erbjudandet, inklusive försäljningen av Aktier efter utgången av lock up-perioden, kan påverka priset på Aktierna.").

Inbjudan till förvärv av Aktier i John Mattson

John Mattson och Huvudägaren har beslutat att genomföra en spridning av Bolagets ägarkrets genom Erbjudandet enligt detta Prospekt. Styrelsen för John Mattson har därför ansökt om upptagande till handel av Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm. Den 7 maj 2019 beslutade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Bolaget uppfyller gällande noteringskrav på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolaget Aktier på Nasdaq Stockholm under förutsättning att vissa villkor, inklusive spridningskravet för Bolagets Aktier, uppfylls senast första handelsdagen, vilken beräknas bli den 5 juni 2019.

John Mattson och Huvudägaren inbjuder härmed investerare, i enlighet med villkoren och anvisningarna i detta Prospekt, att förvärva 14 500 000 Aktier i Bolaget, motsvarande 43,07 procent av det totala antalet Aktier och röster i Bolaget. Ytterligare information rörande Huvudägaren och det antal befintliga Aktier som Huvudägaren erbjuder sig att sälja i Erbjudandet respektive kommer att inneha efter Erbjudandets genomförande finns under avsnitt ”Aktiekapital och ägarförhållanden – Ägarstruktur före och efter Erbjudandet”.

Erbjudandet är uppdelat i två delar: (i) erbjudandet till allmänheten i Sverige och (ii) erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet. För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet kommer Huvudägaren att åta sig att, på begäran av Joint Global Coordinators, sälja ytterligare högst 2 175 000 Aktier, motsvarande högst 15,0 procent av det totala antalet Aktier som omfattas av Erbjudandet och högst cirka 6,5 procent av det totala antalet Aktier i Bolaget. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 16 675 000 Aktier i Bolaget, motsvarande 49,5 procent av det totala antalet Aktier i Bolaget.

Priset i Erbjudandet är 90 kronor per Aktie. Priset har fastställts av Huvudägaren i samråd med Joint Global Coordinators, baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstoneinvesterarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de bostadsfokuserade börsnoterade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om John Mattsons verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar.

Huvudägaren, Tagehus Holding AB samt övriga aktieägare (inklusive aktieägande ledande befattningshavare) i Bolaget kommer att förbinda sig, med sedvanliga förbehåll, att inte sälja några Aktier i Bolaget under en viss tid efter att handel på Nasdaq Stockholm har inletts.

Cornerstoneinvesterarna har med förbehåll för vissa villkor åtagit sig att förvärva Aktier i Erbjudandet till ett totalt belopp om högst cirka 910 miljoner kronor, motsvarande 30 procent av det totala antalet Aktier i Bolaget. Se även avsnittet ”Legala frågor och övrig information – Åtaganden från Cornerstoneinvesterarna”.

Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till 1 305 mkr om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas samt till cirka 1 501 mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Bolagets transaktionskostnader hänförliga till Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 28,4 mkr (inkl. moms), varav 25,2 mkr har löpande kostnadsförts fram till 31 mars 2019.

Lidingö den 22 maj 2019

Stockholm den 22 maj 2019

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
Styrelsen

AB Borudan Ett
Styrelsen

Bakgrund och motiv

John Mattsons affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla attraktiva bostadsfastigheter och lokalsamhällen i Stockholmsregionen. Bolaget grundades i mitten av 60-talet av byggmästare John Mattson i samband med att denne sålde sitt byggföretag, John Mattson Byggnads AB, till AB Industrivärden och i stället valde att fokusera på och utöka sitt fastighetsbestånd för egen långsiktig förvaltning. I mitten på 90-talet avled byggmästare John Mattson och 2008 blev slutligen dottern Kerstin Skarne ensam ägare av John Mattson.

Sedan 2008 har bolaget framgångsrikt fokuserat på att förvalta och förädla bostadsfastigheter genom effektiv drift och skötsel, och under de senaste sex åren har ett stort fokus lagts på uppgraderingar – enligt Larsbergsmodellen – av såväl lägenheter som byggnader i form av gemensamhetsutrymmen, utemiljöer och installationer. I tillägg har ett antal bostadsfastigheter uppförts genom förtätningar på befintlig mark och förvärv av fastighetsbestånd genomförts. Under perioden har såväl ICA Kvantums nya livsmedelshall på Lidingö som Malmstensskolan uppförts.

Vid halvårsskiftet 2018 var nästan hela fastighetsbeståndet, som då bestod av cirka 1 700 lägenheter, som minst basuppgraderat vilket förändrades i samband med förvärvet av ett i princip orenoverat fastighetsbestånd om cirka 480 lägenheter i Käppala, Lidingö från Tagehus Holding AB och Tagehus Fastigheter AB (tillsammans ”Tagehus”). Tagehus Holding AB blev i samband med förvärvet delägare i John Mattson och Johan Ljungberg, huvudägare till Tagehus Holding AB, blev styrelseledamot i Bolaget. Utöver de strategiska motiven till förvärvet av Käppala, genomfördes förvärvet genom en kvittningsemission i syfte att påbörja en breddning av ägandet av John Mattson.

Bolagets helägda fastighetsbestånd värderades per den 31 mars 2019 till 6 099 mkr och omfattar 42 byggnader med 2 177 lägenheter och cirka 169 tkvm uthyrbar area, varav cirka 91 procent är bostadsarea och nio procent kommersiella lokaler. Beståndet är i sin helhet baserat på Lidingö och Bolaget är därmed Lidingös största bostadsfastighetsägare.

Framöver avser John Mattson att fortsätta med sin strategi att förvalta och förädla existerande fastighetsbestånd, samt utöka beståndet genom förtätning och förvärv, inklusive förvärv av byggrätter och deltagande i markanvisningsprojekt, i syfte att öka intjäning och substansvärde från skalfördelar och fortsatt nyttjande av organisationens kompetens. Målsättningen är att öka såväl förvaltningsresultatet som långsiktigt substansvärdet per Aktie med minst 10 procent per år över en konjunkturcykel och att detta ska göras med en belåningsgrad understigande 50 procent.

Huvudägaren har sedan en längre tid förberett Bolaget för en framtid i noterad miljö, där denne fortsatt kvarstår som en ägare men samtidigt skapar förutsättningar för en enklare framtida generationsväxling där Bolaget hålls ihop. Vidare har det varit viktigt för Huvudägaren att Bolaget får förutsättningar att långsiktigt utvecklas i byggmästare John Mattsons anda.

Utöver Huvudägarens motiv anser styrelsen och ledningen för John Mattson att Erbjudandet och noteringen av Bolagets Aktier är ett logiskt och viktigt steg i John Mattsons fortsatta utveckling, som kommer att öka kännedomen om Bolaget och dess verksamhet, stärka John Mattsons profil gentemot hyresgäster och kommuner, samt förmågan att attrahera och behålla kvalificerade medarbetare och nyckelpersoner. Därutöver kommer noteringen av Bolagets Aktier att ge en diversifierad aktieägarbas och göra det möjligt för John Mattson att utnyttja den svenska kapitalmarknaden i syfte att bredda och effektivisera Bolagets finansieringsalternativ för att härigenom stödja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling.

John Mattsons belåningsgrad per den 31 mars 2019 uppgår till 41,3 procent och Bolaget har därmed finansiella förutsättningar att fortsätta arbetet med pågående uppgraderingar och att genomföra såväl identifierade förtätningar inom det befintliga beståndet som att förvärva nya bestånd. Erbjudandet omfattar därför endast befintliga Aktier i John Mattson.

Styrelsen är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Lidingö den 22 maj 2019

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)

Styrelsen

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 14 500 000 Aktier. Erbjudandet är uppdelat i två delar: (i) erbjudandet till allmänheten i Sverige¹⁾ och (ii) erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet²⁾. Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 5 juni 2019.

Övertilldelningsoption

Huvudägaren har lämnat en Övertilldelningsoption till Joint Global Coordinators, vilket innebär att Joint Global Coordinators senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets Aktie på Nasdaq Stockholm har rätt att förvärva ytterligare högst 2 175 000 befintliga Aktier från Huvudägaren, motsvarande högst 15,0 procent av det totala antalet Aktier som omfattas av Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får endast utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut omfattar Erbjudandet högst 16 675 000 Aktier, vilket motsvarar 49,5 procent av Aktierna och rösterna i Bolaget, efter fullföljandet av Erbjudandet.

Fördelning av Aktier

Fördelning av Aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Huvudägaren i samråd med Joint Global Coordinators.

Erbjudandepreis

Priset i Erbjudandet är 90 kronor per Aktie. Priset har fastställts av Huvudägaren i samråd med Joint Global Coordinators, baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar med Cornerstoneinvesterarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, värderingen av de börsnoterade fastighetsbolagen i allmänhet och de bostadsfokuserade börsnoterade fastighetsbolagen i synnerhet, värderingsmultiplar vid tidigare genomförda börsnoteringar av fastighetsbolag, rådande marknadsläge samt uppskattningar om John Mattsons verksamhetsinriktning, intjäningsförmåga, finansiella ställning och tillväxtförutsättningar. Courtaget utgår ej.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om förvärv av Aktier kan ske under perioden 23 maj 2019 till och med den 3 juni 2019. Anmälan från allmänheten om förvärv av Aktier ska avse lägst 130 Aktier och högst 15 000 Aktier³⁾, i jämna poster om 10 Aktier.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten. Endast en anmälan per investerare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Carnegie, Handelsbanken och Nordnet rätten att endast beakta den först mottagna. Notera att anmälan är bindande. Huvudägaren i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

För att äga rätt att delta i börsintroduktionen och tilldelas Aktier måste du som juridisk person inneha och uppge ditt LEI-nummer (Legal Entity Identifier). Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden måste anges vid anmälan. Mer information om kraven gällande LEI finns bl.a. på Finansinspektionens hemsida www.fi.se.

Den som vill använda depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis kapitalförsäkringar, för förvärv av Aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

Anmälan om förvärv av Aktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner för respektive bank. Prospekt finns tillgängligt på Bolagets hemsida www.johnmattson.se, Carnegies hemsida (www.carnegie.se), Handelsbankens hemsida (www.handelsbanken.se/prospekt) och Nordnets hemsida (www.nordnet.se).

Anmälan via Carnegie

Den som anmäler sig för förvärv av Aktier via Carnegie måste ha en värdepappersdepå alternativt ett investeringssparkonto hos Carnegie.

För kunder med ett investeringssparkonto hos Carnegie kommer Carnegie, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal Aktier i Erbjudandet och vidareförsälja Aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet. Anmälan kan göras via kontakt med sina rådgivare på Carnegie. Om kunden saknar rådgivare ska denne kontakta Privattjänsten hos Carnegie. Anmälan till Carnegie kan göras under perioden 23 maj–3 juni 2019.

Anmälan via Handelsbanken

Den som anmäler sig för förvärv av Aktier genom Handelsbanken måste vid inlämnandet av anmälan ha en värdepappersdepå alternativt ett investeringssparkonto hos Handelsbanken.

Anmälan kan inges som inloggad kund via internet-tjänsten i Handelsbanken fram till kl. 24.00 den 3 juni 2019, alternativt inges genom att fylla i den för Erbjudandet upp-

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 15 000 Aktier.

2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 15 000 Aktier.

3) Den som anmäler för förvärv av fler än 15 000 Aktier måste kontakta Joint Global Coordinators i enlighet med vad som anges i avsnittet "Villkor och anvisningar–Anmälan–Erbjudandet till institutionella investerare".

rättade anmälningssedeln. Anmälningssedeln måste vara Handelsbanken tillhanda senast kl. 17.00 den 3 juni 2019. Anmälningssedel kan erhållas från Handelsbankens webbplats www.handelsbanken.se/prospekt.

För kunder med investeringssparkonto (ISK-depå) hos Handelsbanken kommer Handelsbanken, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal Aktier i Erbjudandet och vidareförsälja Aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

Anmälan via Nordnet

Depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig för förvärv av Aktier via Nordnets internetjänst från och med den 23 maj 2019 till och med kl. 23:59 den 3 juni 2019. För att inte riskera att förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på depån från och med den 3 juni 2019 kl. 23:59 till likviddagen som beräknas vara den 10 juni 2019. Endast en anmälan per investerare får göras. Mer information om anmälningsförfarande via Nordnet finns tillgänglig på www.nordnet.se.

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälningssperioden för institutionella investerare i Sverige och i utlandet äger rum under perioden 23 maj 2019–4 juni 2019. Huvudägaren i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningstiden i Erbjudandet till institutionella investerare. Sådan ändring av anmälningstiden förväntas offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande före utgången av anmälningssperioden. Anmälan ska ske till Carnegie, Handelsbanken och Nordnet i enlighet med särskilda instruktioner.

Styrelseledamöter och anställda i John Mattson

Styrelseledamöter och anställda i Bolaget som önskar förvärva Aktier i Erbjudandet ska följa särskilda instruktioner från Bolaget.

Tilldelning

Beslutet om tilldelning av Aktier fattas av Huvudägaren i samråd med Joint Global Coordinators varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av Aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets Aktie på Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal Aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. För att Nordnets kunder ska komma ifråga för tilldelning måste saldot på det bankkonto eller den/det värdepappersdepå/investeringsparkonto som angivits i anmälan under perioden från och med den 3 juni 2019 klockan 23:59 till den 10 juni 2019 klockan 09:00 motsvara lägst det belopp som anmälan avser per Aktie. Härutöver kan till Bolaget närstående parter samt vissa kunder till Carnegie, Handelsbanken och Nordnet komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan

också ske till anställda i Carnegie, Handelsbanken och Nordnet, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarförningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Erbjudandet till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av Aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare kommer som ovan nämnts eftersträvas att Bolaget får en god institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstoneinvesterarna är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

Styrelseledamöter och anställda i John Mattson

Tilldelning med förtur till styrelseledamöter och anställda i John Mattson med skattemässigt hemvist i Sverige kommer att avse Aktier med ett värde upp till 30 000 kronor per anställd. Vissa styrelseledamöter och anställda kan därutöver komma att anmäla sig för förvärv av ytterligare Aktier men eventuell tilldelning sker utan förtur.

Besked om tilldelning och betalning

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning beräknas ske omkring den 5 juni 2019. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till de som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats Aktier får inget meddelande.

Anmälningar inkomna till Carnegie

De som anmält sig via Carnegie kan erhålla besked om tilldelning av sin rådgivare alternativt kundansvarige från och med kl. 09.00 den 5 juni 2019. Likvida medel för betalning ska finnas disponibelt på angiven värdepappersdepå eller investeringssparkonto den 10 juni 2019.

Anmälningar inkomna till Handelsbanken

Internetkunder hos Handelsbanken beräknas erhålla avräkningsnota med besked om tilldelat antal Aktier omkring kl. 09.00 den 5 juni 2019 i sin e-brevlåda i Internetjänsten. De som anmält sig genom ett av Handelsbankens kontor beräknas kunna få information om tilldelning från och med den 5 juni 2019 om de kontaktar bankkontoret som tog emot anmälan. Likvida medel motsvarande tilldelat antal Aktier enligt avräkningsnotan ska finnas tillgängligt från kl. 01.00 på likviddagen som beräknas vara den 10 juni 2019. Handelsbanken har rätt att debitera likviden på likviddagen från det bankkonto som är anslutet till värdepappersdepån motsvarande det antal Aktier som anmälan avser eller motsvarande det lägre antal Aktier som tilldelats i händelse av överteckning.

Anmälningar inkomna till Nordnet

De som anmält sig via Nordnets internetjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring kl. 09:00 den 5 juni 2019.

För den som är depåkund hos Nordnet kommer likvid för tilldelade Aktier att dras senast på likviddagen omkring

den 10 juni 2019. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade Aktier ska finnas disponibla från och med den 3 juni 2019 till och med den 10 juni 2019.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas omkring den 5 juni 2019 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade Aktier ska erläggas kontant senast den 10 juni 2019, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Bristande eller felaktig betalning

Om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade Aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga priset i Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av Aktier i Erbjudandet få stå för mellanskillnaden.

Börsnotering

Den 7 maj 2019 beslöt Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Bolaget uppfyller gällande noteringskrav på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan och att spridningskravet för Bolagets Aktier är uppfyllt. Handeln beräknas påbörjas omkring den 5 juni 2019. Detta innebär att handel kan komma att påbörjas innan Aktier överförs till förvärvarens värdepappersdepå och i vissa fall före avräkningsnota erhållits, se vidare avsnittet ”Villkor och anvisningar–Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade Aktier”.

Detta innebär vidare att handel kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella levererade Aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå.

Kortnamnet på Nasdaq Stockholm för Bolagets Aktie kommer vara JOMA.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Carnegie komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på Aktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i Aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Se vidare avsnittet ”Legala frågor och övrig information–Placeringsavtal–Stabilisering”.

Offentliggörande av utfallet i erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som även kommer att vara tillgängligt på Bolagets webbsida www.johnmattson.se omkring den 5 juni 2019.

Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att Aktierna tagits upp till handel. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear Sweden AB (”Euroclear”) och i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag(ar) var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. För mer information, se avsnittet ”Aktiekapital och ägarförhållanden”. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet ”Vissa skattefrågor i Sverige”.

Villkor för erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Joint Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i Aktien, att Bolaget och Huvudägaren träffar avtal om placering av Aktier (”Placeringsavtalet”), vilket förväntas äga rum omkring den 4 juni 2019, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att avtalet inte sägs upp vilket kan ske fram till likviddagen den 10 juni 2019. Vid bedömningen om intresset är tillräckligt stort för att uppnå ändamålsenlig handel i Aktien tas t.ex. antalet inkomna anmälningar och det aggregerade beloppet för vilket anmälningar om förvärv gjorts i beaktande. Denna bedömning görs diskretionärt av Joint Global Coordinators. Placeringsavtalets fullföljandevillkor innefattar bl.a. utfärdande av sedvanliga yttranden från legala rådgivare och revisorer samt Nasdaq Stockholms slutliga godkännande av Bolagets ansökan om upptagande till handel. Om ovan angivna villkor inte uppfylls eller om avtalet sägs upp kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för Aktier genomföras under Erbjudandet. Se vidare avsnittet ”Legala frågor och övrig information–Placeringsavtal” för mer information.

Information om behandling av personuppgifter

Carnegie

Personuppgifter som lämnas till Carnegie, t.ex. kontaktuppgifter och personnummer eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av Carnegie, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Carnegie ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag.

Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom Carnegiekoncernen eller till företag som Carnegie samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Carnegie också skyldig enligt lag att lämna ut uppgifter, t.ex. till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, en sekretessbestämmelse enligt vilken alla anställda hos Carnegie är bundna av tystnadsplikt avseende Carnegies kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten gäller även mellan och inom de olika bolagen i Carnegiekoncernen.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Carnegie, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet, eller rättelse av en personuppgift kan begäras hos Carnegies dataskyddsbombud. Det går även bra att kontakta dataskyddsbombudet om förvärvaren vill ha ytterligare information om Carnegies behandling av personuppgifter. I de fall förvärvaren vill lämna ett klagomål avseende behandling av personuppgifter har denne rätt att vända sig till Datainspektionen i egenskap av tillsynsmyndighet.

Personuppgifter raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de samlats in eller på annat sätt behandlats, förutsatt att Carnegie inte är rättsligt förpliktad att bevara personuppgifterna. Normal lagringstid för personuppgifter är 10 år. Adress till Carnegies dataskyddsbombud: dpo@carnegie.se.

Handelsbanken

Personuppgifter som lämnas till Handelsbanken kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera engagemang i Handelsbanken. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka Handelsbanken samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Handelsbankens kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressuppgifter kan komma att inhämtas av Handelsbanken genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

Nordnet

I samband med förvärv av Aktier i Erbjudandet via Nordnets internetjänst kan personuppgifter komma att lämnas in till Nordnet. Personuppgifterna som lämnas in till Nordnet kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordnet samarbetar. Efter att kundförhållandet upphör raderar Nordnet alla relevanta personuppgifter enligt gällande lag. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordnet, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För mer information angående hur Nordnet behandlar personuppgifter var god kontakta Nordnets kundservice per telefon: 010-506 330 00 eller e-post: info@nordnet.se.

Övrigt

Att Carnegie och Handelsbanken är Joint Global Coordinators innebär inte i sig att respektive bank betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("Förvärvaren") som kund hos banken. Förvärvaren betraktas för placeringen som

kund hos respektive bank endast om banken har lämnat råd till Förvärvaren om placeringen eller annars har kontaktat Förvärvaren individuellt angående placeringen eller om Förvärvaren har anmält sig via respektive banks kontor eller Internetbank. Följden av att respektive bank inte betraktar Förvärvaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bl.a. att varken s.k. kundkategorisering eller s.k. passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga kunskaper och erfarenheter för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("MiFID II"), (b) artiklar 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (sammantaget "MiFID IIs produktstyrningskrav"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" (i enlighet med MiFID IIs produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har Aktier i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för Aktier i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och (ii) investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II ("målmarknaden"). Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på Aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; Aktier i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i Aktier i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabel att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande Aktier i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande Aktier i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

Marknadsöversikt

Nedan följer en kortfattad och översiktlig beskrivning av de marknader där John Mattson är verksamt. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som den regionala fastighetsmarknaden där John Mattson verkar.

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och John Mattsons marknadsposition som tillhandahålls i detta avsnitt är, om inte annat anges, John Mattsons samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Avsnittet är huvudsakligen baserat på faktauppgifter från Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, Eurostat, Valueguard, Boverket, JLL, Hyresgästföreningen, Bostadsförmedlingen, Brunswick Real Estate, Cushman & Wakefield, Datscha, Lantmäteriet, Evidens, Nordea och SEB. John Mattson anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig. När flera källor anges i samma källhänvisning i detta avsnitt innebär det att samma faktauppgift framgår av respektive källa. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar. Ett antal faktorer kan orsaka eller bidra till sådana skillnader, se avsnittet "Riskfaktorer".

Den information som tillhandahålls i nedanstående avsnitt, och som har inhämtats från tredje man, har återgivits korrekt och, såvitt John Mattson känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av sådan tredje man, har ingen information utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Den ekonomiska utvecklingen

Global konjunktur

Sveriges ekonomi är en relativt liten och öppen ekonomi med ett stort beroende av export till omvärlden. Den svenska ekonomin i allmänhet och bostadsmarknaden i framförallt storstadsregionerna i synnerhet påverkas därför av den globala konjunkturen.¹⁾ Global BNP förväntas växa med cirka 3,5 procent under 2019 och 2020, vilket är en något högre tillväxttakt än genomsnittet under de senaste 20 åren.²⁾ En av de ekonomier som har stor inverkan på världsekonomin, och även på svensk ekonomi, är USA:s som har en stark tillväxt. Det föreligger dock osäkerhet avseende USA:s export till följd av handelspolitik och importtullar, vilket innebär en risk för dämpad investeringstillväxt i USA, vilket i sin tur kan medföra ett avbrott i den globala tillväxtuppgången. Den internationella konjunkturen var i början av 2019 fortsatt stark trots politisk osäkerhet i flera delar av världen.

Eurozonens BNP förväntas fortsatt växa med drygt 1,5 procent per år.³⁾ Risker som kan påverka tillväxten utgörs av handelsspänningar och oro inför Storbritanniens utträde ur EU. Europeiska centralbankens fortsatta lågräntepolitik och

expansiva finanspolitik gör att förtroendeindikatorerna för hushåll och företag ligger på högre nivåer än normalt.

Länderna i Norden hade under 2018 en fortsatt stabil tillväxt men på lägre nivåer än 2017. Under 2018 ökade BNP med 1,6 procent och förväntas öka med 2,0 procent 2019.⁴⁾ Gynnsamma faktorer för den ekonomiska utvecklingen är en god internationell konjunktur samt en expansiv penningpolitik. Pågående globala handelskonflikter kan dock negativt påverka de mindre Nordiska ekonomierna som alla är starkt exportberoende.

Det ekonomiska läget i Sverige

Sverige, med drygt 10,2 miljoner invånare, bedöms vara ett land med en öppen och god ekonomi, vilket bl.a. kan anses bero på ett relativt stabilt och transparent affärsklimat, sunda statsfinanser samt hög utbildningsnivå och produktivitet. Sveriges ekonomi har efter god tillväxt under 2017 fortsatt att växa under 2018. Sveriges BNP ökade med 2,3 procent under 2018, vilket är i nivå med långsiktig trend om cirka 2,5 procent. Svensk ekonomi är fortsatt stark, men förväntas mattas av under 2019 och 2020 till nivåer kring 1,6–1,7 procent i årstakt i samband med att investerings-

1) Hushållens finansiella förmögenhet är starkt korrelerad med börsutvecklingen, vilken i sin tur är beroende av global tillväxt. Se vidare avsnittet "Marknadsöversikt-Efterfrågans utveckling avseende hyresrätten som boendeform-Bostadsprisutvecklingen historiskt".

2) Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2019, Konjunkturinstitutet Konjunkturläget mars 2019, SEB Nordic Outlook, januari 2019 och Nordea Economic Outlook, januari 2019.

3) Prognoser från Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2019, Konjunkturinstitutet Konjunkturläget mars 2019, SEB Nordic Outlook, januari 2019 och Nordea Economic Outlook, januari 2019.

4) Prognoser från Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2019, Konjunkturinstitutet Konjunkturläget mars 2019, SEB Nordic Outlook, januari 2019 och Nordea Economic Outlook, januari 2019.

tillväxten minskar. Den starka utvecklingen i sysselsättningen har redan mattats av från 2,3 procent under 2017 till 1,8 procent under 2018. Sveriges främsta tillväxtpunkt, Stockholmsregionen, bedöms fortsätta driva tillväxten vid konjunkturförändringar.⁵⁾

Reporäntan höjdes den 9 januari 2019 med 0,25 procentenheter till -0,25 procent och förväntas nå 0 procent innan slutet av 2019. Skäl för att under 2019 höja räntan är att inflationen mätt som KPIF (underliggande konsumentprismått där effekten av ändrade bostadsräntor exkluderats från totala KPI) har varit i linje med målet under längre tid, varav 2018 bedöms vara andra året i rad med inflation kring 2 procent. I bedömningen finns även skäl som talar för att inflationen är tillfällig och skör eftersom den till stor del drivs av energipriser, vilka förväntas bromsa in framöver. Underliggande inflation exklusive energi är fortsatt låg.⁶⁾

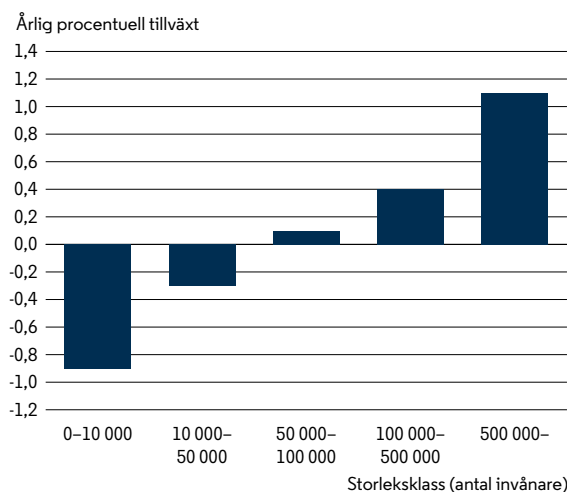
Trender och drivkrafter – den nya ekonomiska geografin

Efterfrågan på bostadsmarknaden drivs av tillväxt inom befolkning och inkomster. En grundläggande förutsättning för ekonomisk utveckling är den regionala tillväxten. Sveriges ekonomiska utveckling har sedan mitten av 1990-talet präglats av en förändring i landets ekonomiska geografi. Under 2018 bodde mer än fem miljoner svenskar i de tre storstadsregionerna med omland och den största delen av Sveriges sysselsättnings- och befolkningstillväxt återfinns i de största regionerna.⁷⁾

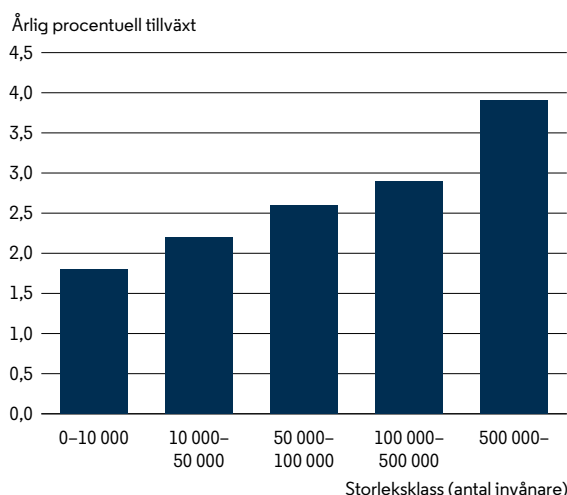
Utvecklingen i Sverige bedöms fortsätta mot en ökad geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser till stora stadsregioner med anledning av Stockholmsregionens starka tillväxt samt den globala konkurrensen mellan större stadsregioner. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större geografiska marknader är mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster.⁸⁾ Trenden mot en ökad geografisk koncentration till stora stadsregioner benämns den nya ekonomiska geografin ("NEG") och utvecklingen är inte unik för Sverige utan gäller i hela Västeuropa.

Enligt NEG sker inte ekonomisk tillväxt och förnyelse på nationell nivå, utan istället på regional nivå genom skapandet av lokala marknader (pendlingsregioner) i urbana ekonomier. Vidare har den lokala marknadens storlek och täthet en avgörande betydelse för konkurrensförmåga och tillväxt. Storlek och mångfald ökar i växelverkan, vilket gör att tillväxt i befolkning och sysselsättning i större regioner till stor del blir självgenererad. För Sveriges del innebär NEG att t.ex. över 90 procent av Sveriges BNP skapas på mindre än 1 procent av landets yta.⁹⁾

Årlig procentuell befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader 1995–2018



Årlig real procentuell tillväxt av total lönesumma i landets lokala arbetsmarknader 1995–2017



Figur: Utvecklingen för arbets- och bostadsmarknader i olika storleksgrupper. Källa: SCB:s databas.

Sveriges samlade ekonomiska tillväxt blir enligt gällande utveckling allt mer beroende av tillväxtvillkoren i storstadsregionerna. Större regioner har högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre regioner. I de minsta regionerna minskar tvärtom befolkningen tillika tillväxten i lönesumma och disponibla inkomster, vilket medför ett större beroende av transfereringssystemen.¹⁰⁾

Inom varje region koncentreras tillväxten till regionens mest centrala delar. Stockholm, Göteborg och Malmö är de enda storstadsregionerna som redovisar nämnvärd tillväxt också i regionens yttre delar. För övriga större regioner växer den centrala regionen delvis på bekostnad av regionens eget omland.¹¹⁾

5) Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2019, Konjunkturinstitutet Konjunkturläget mars 2019, SEB Nordic Outlook, januari 2019 och Nordea Economic Outlook, januari 2019.

6) Sveriges Riksbank Penningpolitisk rapport, februari 2019, Konjunkturinstitutet Konjunkturläget mars 2019, SEB Nordic Outlook, januari 2019 och Nordea Economic Outlook, januari 2019.

7) SCB:s databas.

8) The Spatial Economy: Cities, Regions, and International Trade; Fujita, Krugman och Venables, 1999.

9) SCB:s databas.

10) SCB:s databas.

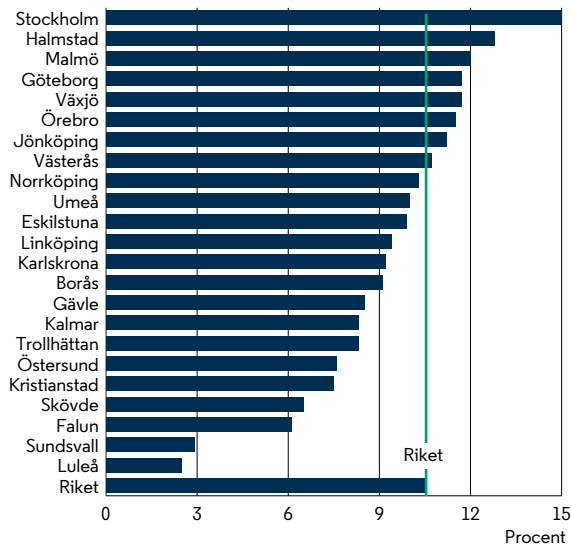
11) SCB:s databas.

Stockholmsregionens tillväxt

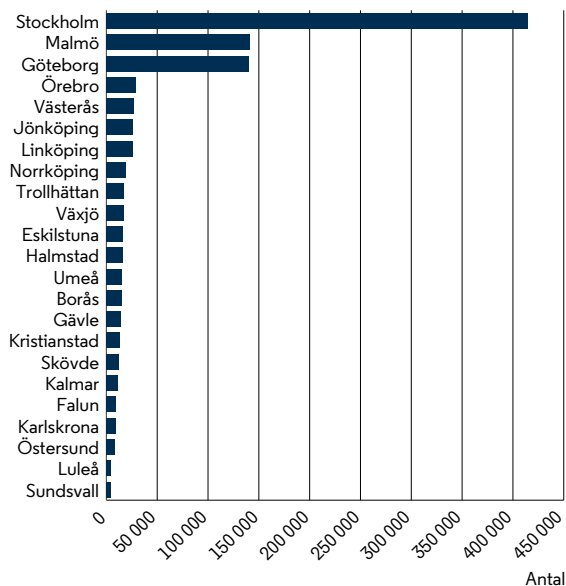
Storstadsregionernas tillväxtvillkor kommer i högre utsträckning vara avgörande för Sveriges ekonomiska tillväxt till följd av den nya ekonomiska geografien. Den starka tillväxten i de största regionerna innebär även en ökad koncentration av bostadsbyggandet till storstadsregioner och allt mindre byggvolym i övriga Sverige.¹²⁾

Befolkningstillväxten förväntas koncentreras ytterligare till de största regionerna och mer specifikt till Stockholmsregionen.¹³⁾ Stockholmsregionen definieras i detta sammanhang som lokal arbetsmarknadsregion.¹⁴⁾ Till Stockholmsregionen hör med denna definition även t.ex. Strängnäs, Enköping och Uppsala kommun (se nedanstående karta).

Tillväxt i befolkning i LA-regioner 2018 till 2028 (procent)



Tillväxt i befolkning i LA-regioner 2018 till 2028 (antal personer)



Figur: Befolkningstillväxtprogno (procent respektive antal personer). Källa: SCB:s databas.



Stockholmsregionen definierad som lokal arbetsmarknadsregion (s.k. "LA-region").

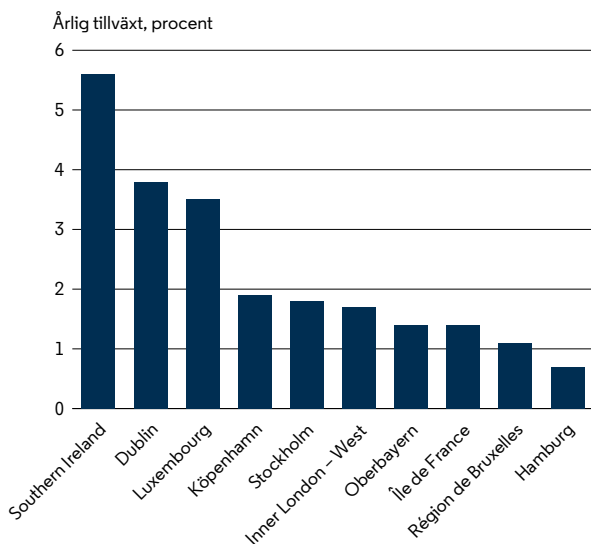
12) SCB:s databas.

13) SCB:s databas.

14) Lokala arbetsmarknader ("LA") är funktionella regioner som avgränsas utifrån statistik över arbetspendling mellan kommuner. Syftet med LA är att kunna beskriva arbetsmarknadens funktionssätt för geografiska områden som är relativt oberoende av omvärlden vad gäller utbud och efterfrågan av arbetskraft. LA används även för att beskriva regionförstoring.

Stockholmsregionen är inte bara den starkaste i landet utan tillhör även de tio rikaste regionerna i Europa.¹⁵⁾

Årligt procentuell regional BNP-tillväxt i Europas 10 rikaste regioner 2000–2017. Fasta priser



Figur: Ekonomisk tillväxt i Europas tio rikaste regioner.
Källa: Eurostats databas.

Stockholmsregionen förväntas öka med drygt 400 000 invånare till och med år 2028.¹⁶⁾ En ökad andel företag kommer att söka sig till den allt större marknaden, vilket i sin tur kommer driva den ekonomiska tillväxten ytterligare. Effekten av den starka befolkningstillväxten och den ekonomiska utvecklingen är stärkt köpkraft i form av stigande disponibelinkomster. Köpkraften i Stockholmsregionen förväntas öka med 40 procent eller nästan 300 mdkr till och med år 2028.¹⁷⁾

Efterfrågans utveckling avseende hyresrätten som boendeform

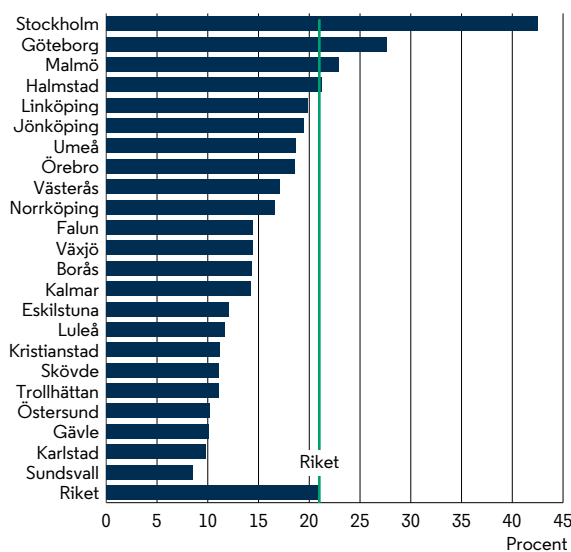
Den starka regionala utvecklingen får direkta effekter på den framtida bostadsefterfrågan. Boverket beräknar löpande det nationella byggbehovet. Fram till 2020 uppgår behovet till cirka 90 000 nya bostäder per år och fram till 2025 uppgår behovet till ytterligare cirka 67 000 nya bostäder per år.¹⁸⁾ Skillnaden mellan efterfrågan och behov är att efterfrågan även tar hänsyn till bl.a. betalningsförmåga och preferenser. Information om hushållens betalningsvilja och därmed utvecklingen av efterfrågan på såväl hyresrätt- som bostadsrättslägenheter erhålls via utvecklingen av priser på bostadsrättsmarknaden.¹⁹⁾

Bostadsprisutvecklingen historiskt

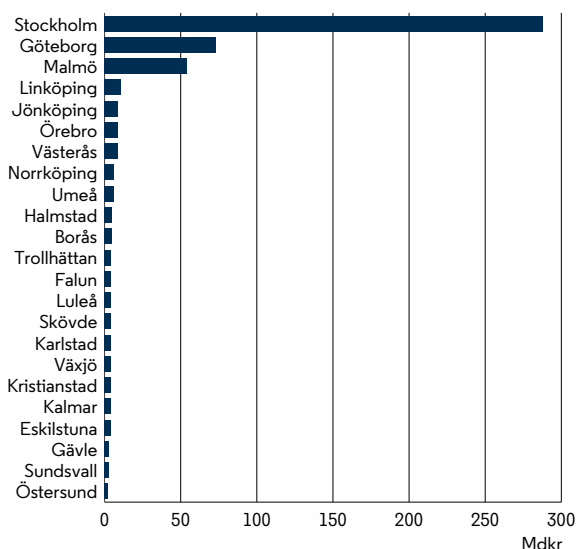
Marknadens betalningsvilja för bostadsrätter och hyresrätter är jämlika.²⁰⁾ Information om bostadsrättsprisernas utveckling ger därför information om hushållens efterfrågan

på, och betalningsvilja för, att bo i hyresrätt. Priserna på bostadsrätter har ökat snabbt och under lång tid, vilket kan indikera en bostadsbubbla. Att bostadspriserna dock styrs av ekonomiska fundamenta (dvs. att senaste tidens prisutveckling bestäms av ett antal mätbara variabler) kan visas med hjälp av data som stödjer den verkliga och ökade bostadsefterfrågan. Framförallt påverkas priserna av förändringar i hushållens disponibla inkomster, bolåneräntan samt utvecklingen av hushållens finansiella förmögenhet (se nedanstående figur).²¹⁾

Tillväxt i total disponibel inkomst LA-regioner 2015 till 2026 (procent)



Tillväxt i total disponibel inkomst LA-regioner 2017 till 2028 (mdkr)



Figur: Tillväxt i disponibel inkomst (procent respektive mdkr).
Källa: SCB:s databas och Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2019.

15) Eurostats databas.

16) SCB:s databas.

17) SCB:s databas och Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget mars 2019.

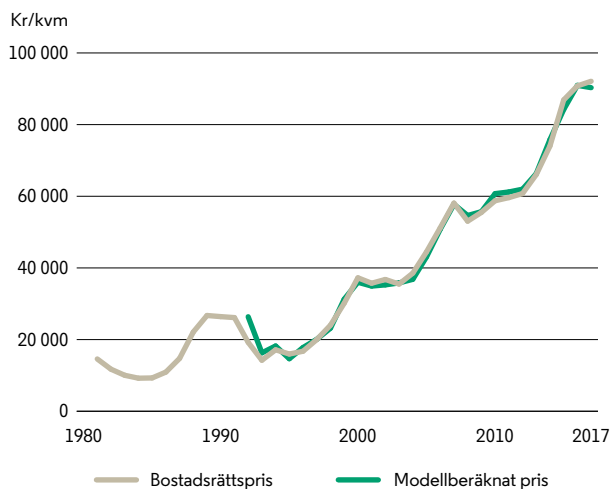
18) Boverket, Behov av nya bostäder 2018–2025, Rapport 2018:24.

19) Evidens, Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.

20) Evidens, Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.

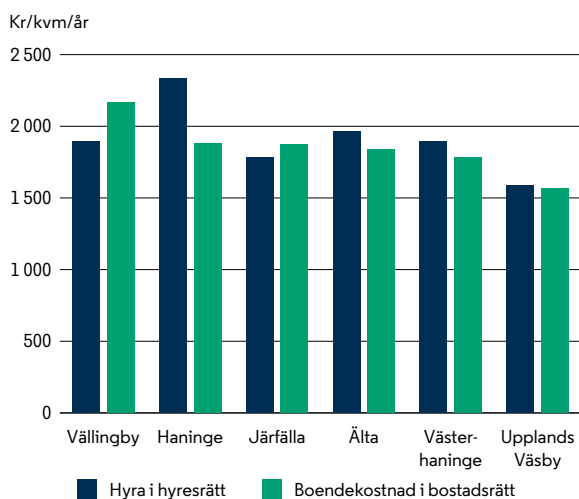
21) Evidens, Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.

Bostadsrättspris i Stockholms innerstad, 2017 års priser Faktiskt och modellberäknat pris



Figur: Bostadsrättspris i Stockholms innerstad, 2016 års priser. Figuren visar modellskattat pris för bostadsrätt jämfört med observerade priser. Prisutvecklingen under den studerade perioden (årsdata för perioden 1980–2017 enligt Valueguard) kan återskapas av den ekonometriska modellen. Skattat och faktiskt pris följer varandra väl vilket stärker slutsatsen att bostadsprisutvecklingen är baserad på ekonomiska fundamenta. Källa: Valueguards databas

Boendekostnad i bostadsrätt och hyresrätt vid kötid mellan 1,8 och 4,8 år



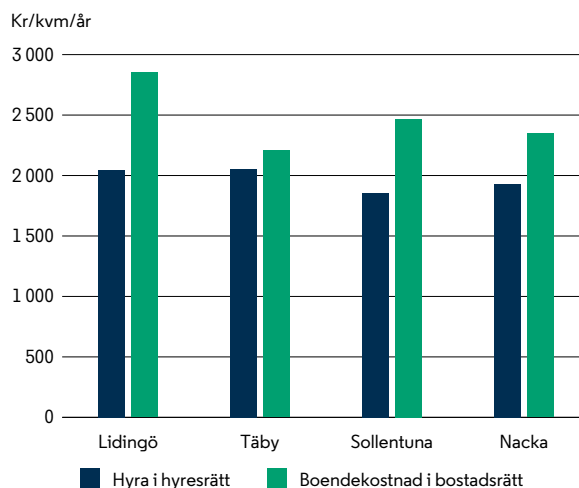
Figur: Boendekostnad i bostadsrätt och hyresrätt vid kötid mellan 1,8 och 4,8 år. Figuren visar boendekostnaden i bostadsrätt respektive hyresrätt med korta kötider (hyresnivåer från 2018). Källa: Bostadsförmedlingens databas.

Om boendeutgifterna för bostadsrätter väsentligt överstiger boendeutgifterna för marknadsprissatta hyresrätter (approximerad som nyproduktionshyra) kan det tyda på att bostadsrättsköparna spekulerar i framtida värdeökning. Om boendekostnaden för bostadsrätt däremot är lägre än för hyresrätt indikerar det att hushållen inte har orealistiska för-

väntningar om framtida kapitalvinster.²²⁾ Jämförelser mellan boendekostnaden i bostadsrätt och nyproducerad hyresrätt visar att bostadsrätters boendekostnad inte systematiskt avviker från hyresnivån i samma närmiljö, vilket stödjer slutsatsen att bostadsprisutvecklingen är motiverad.²³⁾ Upp-låtelseformen hyresrätt medför en högre boendeutgift då en extern fastighetsägare står kapitalrisken för boendet samt då service inkluderas i hyran.

I figuren nedan redovisas motsvarande nivåer för ett antal kommuner i Stockholms norrort. Hyresnivåerna i dessa nyproducerade hyresrätter motsvarar inte fullt ut marknadens värdering. Skillnaden mellan boendeutgifterna för bostadsrätt respektive hyresrätt kan förklaras av betydande kötider (i de aktuella exemplen motsvarande 4,6 och 7,3 år). Om kötiden för nyproduktionen av hyresrätter däremot justeras till cirka ett år är det sannolikt att hyresnivåerna skulle ligga i nivå med boendekostnaden för bostadsrätt.

Boendekostnad i bostadsrätt och hyresrätt vid kötid mellan 4,6 och 7,3 år



Figur: Boendekostnad i bostadsrätt och hyresrätt vid kötid mellan 4,6 och 7,3 år. Figuren visar boendekostnaden i bostadsrätt respektive hyresrätt med långa kötider (hyresnivåer från 2018). Källa: Valueguards databas och Bostadsförmedlingens databas.

Fler hushåll söker sig till hyresrätt

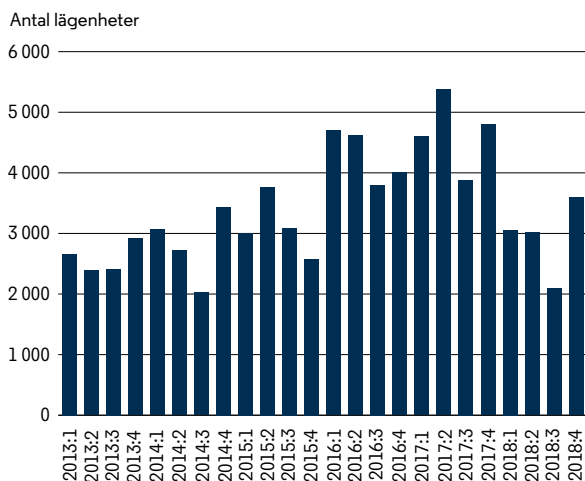
Efter en lång period av prisuppgång på bostadsrättsmarknaden skedde en avmattning i såväl priser som bostadsbyggande under våren 2017. Sedan dess har priserna fallit med drygt 8 procent i Stockholms innerstad, varav motsvarande siffra för Stockholms närförorter är nära 11 procent. Antalet påbörjade bostäder i riket men framförallt i Stockholm har minskat under 2018. I Stockholmsregionen påbörjades under perioden knappt 11 800 lägenheter i flerbostadshus, vilket kan jämföras med 2017 då nästan 18 900 bostäder påbörjades. Införandet av kreditbegränsningar och amorteringskrav har, i kombination med en allt mer restriktiv kreditgivning hos bankerna, lett till att en minskad efterfrågan på ägda bostäder från hushållen, dvs. bostadsrätter och äganderätter.²⁴⁾

22) Evidens, Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.

23) Förmedlad nyproduktion via Stockholms stads bostadsförmedling, 2018.

24) SCB:s databas.

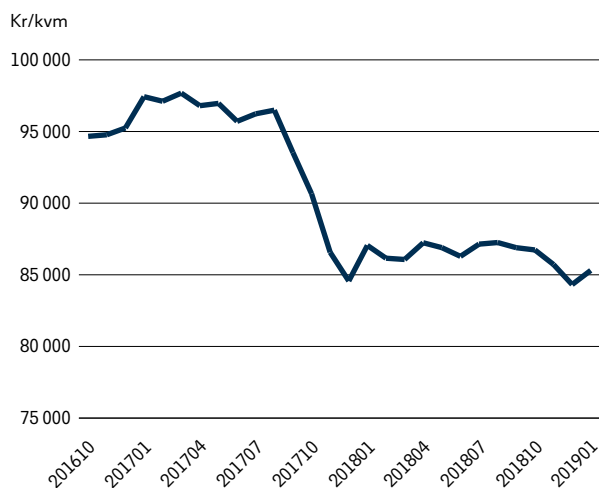
Antal påbörjade lägenheter i Stockholmsregionen



Figur: Antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus.

Källa: SCB:s databas.

Bostadsrättspriser i Stockholms innerstad, fasta priser



Figur: Bostadsrättspriser i Stockholms innerstad.

Källa: Valueguards databas.

Nuvarande amorteringskrav och bankernas KALP-kalkyler (dvs. bankernas ”kvar att leva på-kalkyl”) innebär att många hushåll stängs ute från möjligheten att köpa sin bostad. Exempelvis stängs cirka åtta av tio ensamboende personer i åldrarna 25–35 år ute från möjligheten att köpa en bostad i centrala Stockholm.²⁵⁾

Effekten av en striktare kreditgivning blir att flera hushåll hänvisas till hyresmarknaden för att lösa hushållets bostadsefterfrågan. Yngre hushåll saknar däremot ofta den kötid som krävs för att få ett förstahandskontrakt till en lägenhet i Stockholmsregionen. För sådana hushåll som uppfyller inkomstkravet för ett förstahandskontrakt skulle nyproducerade hyresrätter, särskilt med högre hyresnivå men motsvarande kortare kötid, underlätta deras inträde på bostadsmarknaden.

25) Evidens, Kreditrestriktioners effekter för förstahandsköpare, Simulering av effekter av alternativa kreditbegränsningar för unga, Oktober 2018.

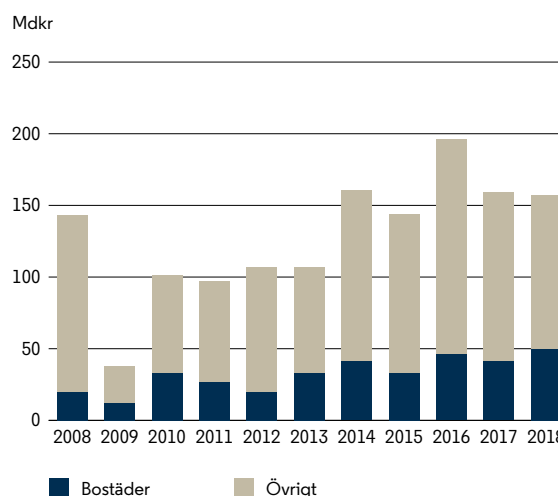
26) JLL, Nordic Outlook, våren 2018.

27) SCB:s databas.

Efterfrågan på bostadshyresfastigheter som investeringsobjekt

Bostadshyresfastigheter som investeringsobjekt har ökat i attraktivitet under den senaste 20-årsperioden. De senaste årens låga ränteläge har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och föranlett en hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden med en transaktionsvolym om drygt 155 mdkr under 2018. Siffran är något lägre än rekordåret 2016, men i nivå med 2017. Bostadsfastigheter stod för 50 mdkr av transaktionsvolymen och utgjorde därmed det största segmentet med en tredjedel av total omsättning.²⁶⁾

Transaktionsvolym per fastighetstyp



Figur: Transaktionsvolym per fastighetstyp (2018).

Källa: Brunswick Real Estates databas.

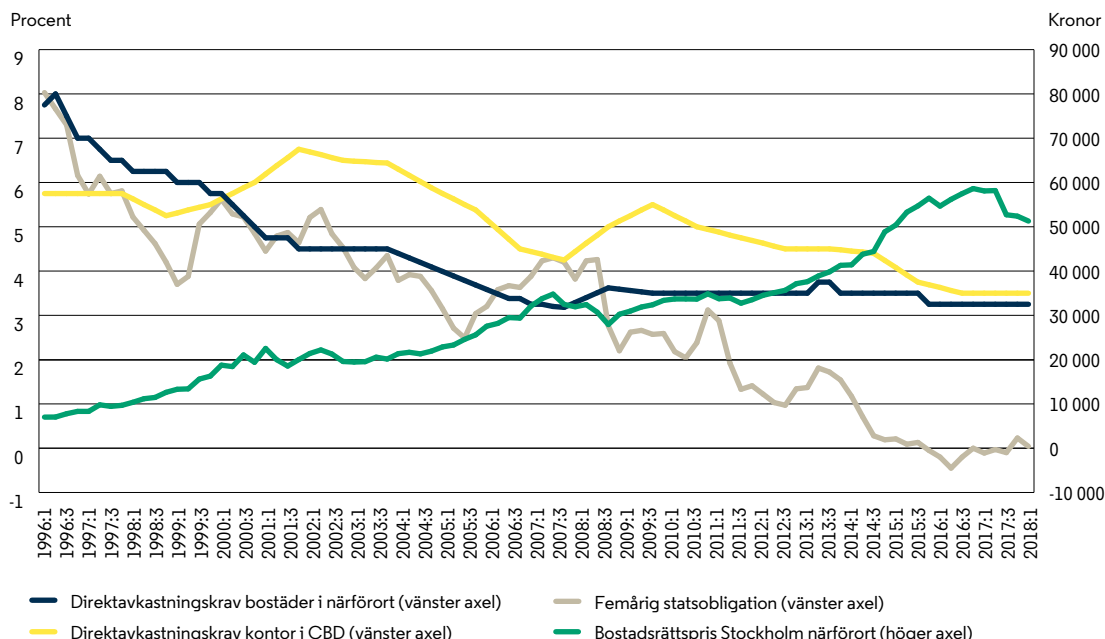
Offentliga investeringar och fortsatt hög privatkonsumtion har i kombination med bostadsinvesteringar varit en av de starkaste bidragande faktorerna till den ökade tillväxten i svensk ekonomi under de senaste åren.²⁷⁾

I figuren nedan illustreras hur marknadens direktavkastningskrav för bostäder har minskat sedan mitten av 1990-talet. Det ökade intresset för bostäder som investeringsobjekt bedöms bero framförallt på tre faktorer:

- Fallande avkastning på riskfria placeringar (exempelvis femåriga statsobligationer).
- Hög och ökande bostadsefterfrågan och betalningsförmåga för bostäder, vilket både minskar marknadsrisker men också innebär ett optionsvärde för ombildning till bostadsrätt.
- Tillväxt i årlig real hyresutveckling.

Bruksvärdessystemet (se avsnitt ”Operationell och finansiell översikt–Viktiga faktorer som påverkar John Mattsons intjäningsförmåga och finansiella ställning–Myndighetsbeslut och skatt”) bedöms även bidra till att upprätthålla intresset för hyresrätter då hyran inte kan minska även om betalningsförmågan faller.

Marknadens direktavkastningskrav för bostäder i Stockholms närförort, femårig statsobligation, bostadsrättspris i Stockholms närförort 1996:1–2018:2 och marknadens direktavkastningskrav för kontor i Stockholm CBD. Fasta priser.



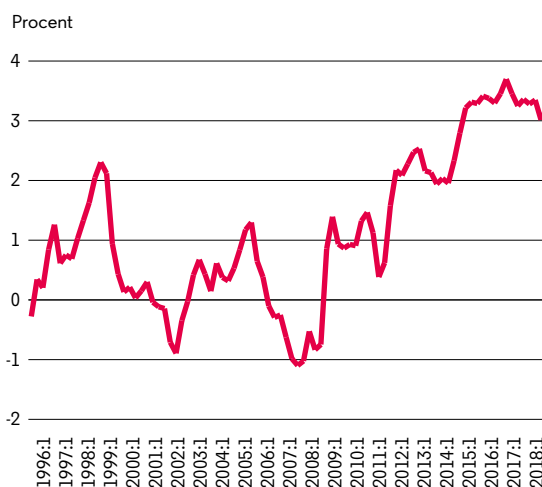
Figur: Jämförelse av direktavkastningskrav, bostadsrättspris och riskfri ränta. Källa: Cushman & Wakefields databas och Riksbankens databas.

Effekten av en förväntad lägre ekonomisk tillväxt är en lägre inflationstakt och ett generellt lägre ränteläge än under 1990- och 2000-talet. Det nuvarande låga ränteläget kommer sannolikt att medföra fortsatt låga avkastningskrav för bostadshyresfastigheter.

Jämfört med andra fastighetsslag har marknadens direktavkastningskrav för kontor i Stockholms mest centrala delar ("Stockholm CBD") följt konjunkturen med ett inverterat förhållande. En konsekvens av att den ekonomiska tillväxten har minskat är att avkastningskravet för kontor har ökat, vilket exempelvis skedde under IT-krisen vid millennieskiftet som drabbade Stockholm hårt. Både statsobligationsräntorna och direktavkastningskravet för kontor steg mellan årsskiftet 1998/1999 och början av 2002. Marknadens avkastningskrav för bostäder föll ytterligare, vilket visar marknadens bedömning av bostadshyresfastigheter som en tillgång med låg risk och god stabilitet. Samma mönster kunde observeras vid finanskrisen 2008/2009 då avkastningskravet för kontor samt räntan på statsobligationer ökade mer än direktavkastningskravet på bostäder.

I figuren nedan redovisas hur transaktionsmarknaden i dagsläget tar ut en historiskt hög riskpremie för att investera i bostadshyresfastigheter. Riskpremien, s.k. yield gap, utgörs av skillnaden mellan marknadens direktavkastningskrav för bostadshyresfastigheter och riskfri ränta illustrerat som en 5-årig statsobligation. De höga nivåerna tyder på att investerarna räknar med ett högre ränteläge och att det finns marginal innan investerarna behöver justera upp direktavkastningskravet på bostadshyresfastigheter för att kompensera för stigande marknadsräntor.

Yield gap (Marknadens direktavkastningskrav för bostäder i Stockholms närförort – 5-årig statsobligation) 1996:1–2018:2



Figur: Yield gap (avkastningskrav för bostäder och riskfri ränta). Källa: Cushman & Wakefields databas och Riksbankens databas.

Potential och marknadsstorlek

Hyran för en hyresrättslägenhet i Sverige är inte marknadsprissatt utan bestäms av bruksvärdessystemet, vilket medför att hyresnivån i större delen av Stockholmsregionen understiger hushållens betalningsvilja för motsvarande bostad. I befintligt hyresrättsbestånd finns en stor potential för förädling och renovering (s.k. ROT-arbeten, renovering, ombyggnad och tillbyggnad). Då hyresvärden genomför standardhöjande åtgärder i fastigheten ges utrymme att anpassa aktuell hyra till marknadens betalningsvilja.

I flera regioner i Sverige finns endast en liten eller ingen differens mellan utgående hyra och marknadens betalnings-

vilja.²⁸⁾ Genomförs standardhöjande åtgärder i ett sådant läge riskerar hyresvärden en omfattande omflyttning tillika vakanser. I Stockholmsregionen uppvisar samtliga kommuner ett betydande utrymme mellan dagens hyresnivå och aktuell betalningsvilja för bostaden. Stockholms kommun, samt norrortskommunerna Danderyd, Sundbyberg, Lidingö och Solna, har störst differenser och därmed störst potentialer för en hyresutveckling som närmar sig marknadens betalningsvilja.²⁹⁾

Figuren nedan visar potentialen för nyproduktion av bostäder. Ovan nämnda kommuner har inte bara den största skillnaden mellan aktuell hyresnivå och betalningsvilja utan även de högsta nivåerna avseende betalningsvilja och därmed efterfrågan på bostäder. I Lidingö, tillsammans med flera andra kommuner i Stockholms norra delar, föreligger stor motståndskraft vid eventuella framtida störningar på bostadsmarknaden pga. en betydande marginal mellan dagens hyresnivå och den verkliga betalningsviljan.³⁰⁾ Den fortsatta existensen av bruksvärdessystemet står under ständig debatt. Marginalen mellan dagens hyresnivåer och marknadens betalningsvilja för hyresrätt signalerar den inneboende potentialen för hyresjusteringar i ett eventuellt framtida förändrat hyressättningsystem.

Målgrupp för nya och befintliga hyresrätter

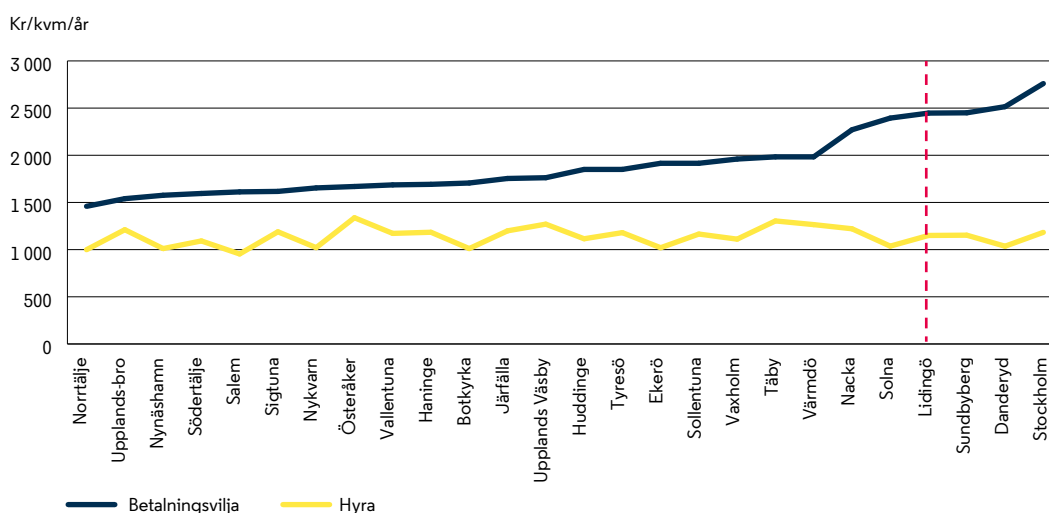
Attraktiva egenskaper för kunder till hyresrätten som boendeform omfattar bl.a. följande:

- Frånvaron av kapitalrisk och behov av att binda kapital i bostaden. Kapitalrisken bärs i stället av fastighetsägaren.
- Låga transaktionskostnader vid bostadsbyten genom frånvaro av t.ex. mäklararvoden och stämpelskatt.
- Hög servicenivå, där hyresvärden ansvarar för både inre och yttre skötsel samt underhåll.
- Hyresnivå understigande marknadspriset, med anledning av bruksvärdessystemets tillämpning på främst äldre hyresrätter.

Livsfasen styr

En viktig målgrupp för nyproducerade hyresrätter är unga enpersonshushåll. Boendepreferenser liksom flyttfrekvens är starkt kopplade till livsfaser och därmed till ålder. I Stockholms län inleds den första livsfasen vanligen i ett småhus.³¹⁾ Unga vuxna lämnar därefter föräldrahemmet och flyttar till ett flerbostadshus. Efter 30 års ålder ökar etableringen i småhus på bekostnad av boende i bostadsrätt. Livsfasen 40–60 år innehåller normalt färre flyttrörelser än tidigare i livet. Från ungefär 60 år sker en övergång från småhus till bostadsrätt. I länet som helhet är variationen vad gäller boende i hyresrätt liten, med en något större andel för unga vuxna och lägre för äldre hushåll. Ensamhushåll är även överrepresenterade i hyresrätt, vilket till viss del beror på livsfas. För enskilda kommuner i länet är variationen betydligt större, vilket beror på en rad faktorer varav de viktigaste är utbudet (bostadsbeståndets sammansättning) och krav på inte sällan betydande kötider för att få tillgång till en hyresrätt.³²⁾

Medelhyra och betalningsvilja per kommun, kr/kvm/år



Figur: Utgående hyra och marknadens betalningsvilja per kommun i Stockholmsregionen, 2018.

Källa: Bostadsförmedlingens databas.

28) Bostadsförmedlingens databas.

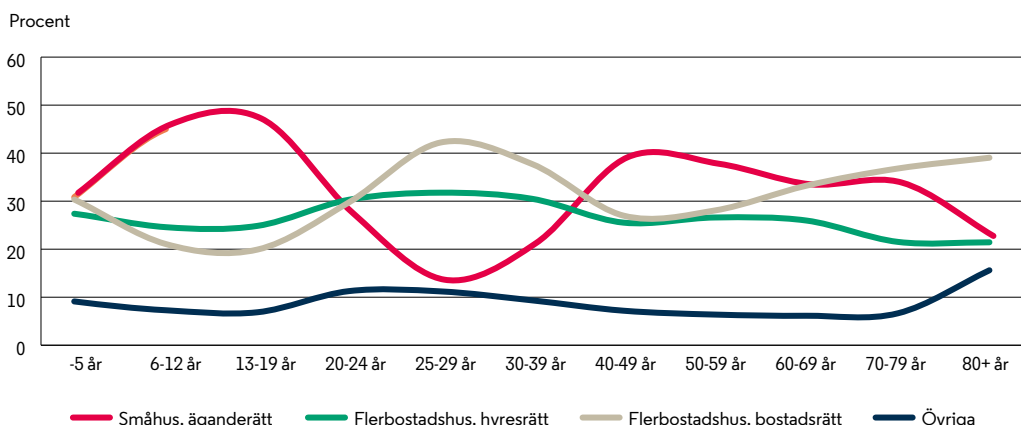
29) Bostadsförmedlingens databas.

30) Bostadsförmedlingens databas.

31) SCB:s databas.

32) SCB:s databas.

Andel personer efter boendeform uppdelat på ålder i Stockholms län, 2017



Figur: Andel personer efter boendeform i Stockholms län, uppdelning efter ålder. Källa: SCB:s databas.

Hyresrätten gynnas av ett stort upptagningsområde

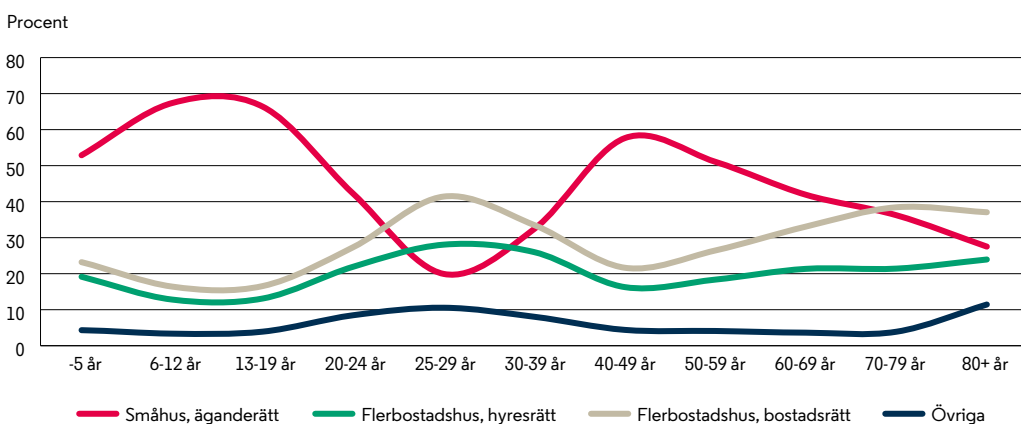
Olika bostadsmarknaders upptagningsområden ser något olika ut beroende på upplåtelseform. Upptagningsområdet är vanligen större för hyresrätter jämfört med bostadsrätter. Till hyresrätter på Lidingö inflyttade exempelvis under 2017 lika många i gruppen 26–30 år från Stockholms stad som från Lidingö stad (cirka en tredjedel vardera). Motsvarande siffror för bostadsrättsmarknaden var 30 respektive 40 procent. För nyproducerade hyresrätter i mer perifera lägen, exempelvis Sollentuna, Upplands Väsby m.fl., är mönstret ännu tydligare. Här kan inflyttningen till nya hyresrätter till hälften utgöras av inflyttande från andra kommuner samtidigt som bostadsrätter i jämförbara miljöer erhåller omkring 70 procent av sina hyresgäster från den egna kommunen. Detta kan förklaras av att de nya hyresrätterna är tillgängliga med kortare kötider och att de därför kan fylla behovet på bostadsmarknaden genom hög tillgänglighet och flexibilitet. Den nya bostadsrätten är i flera avseenden

föremål för motsatta förhållanden, eftersom den förutsätter planering, viss långsiktighet och medför en ekonomisk risk, vilket sammantaget gör att hushållen vill ha god lokalkänedom och förankring till den marknad de investerar i. Den nya hyresrätten, och i synnerhet i de centrala och mest tillgängliga delarna av regionen, kan därför tilltala hyresgäster i hela länet. Detta gäller dock inte för äldre hushåll, vilka i hög utsträckning flyttar lokalt.³³⁾

Fler vill bo i hyresrätt än som ges möjlighet

Nedanstående figur illustrerar utbudets betydelse. När ovan diagram över boendeformer bryts ner över individuell kommun framkommer olika mönster. I Lidingö kommun är de tre upplåtelseformerna relativt jämt fördelade, medan nära hälften av beståndet i Stockholms kommun utgörs av bostadsrätter. I Stockholm står hyresrätten för 43 procent av utbudet och småhus för åtta procent.

Andel personer efter boendeform uppdelat på ålder i Lidingö kommun, 2017



Figur: Andel personer efter boendeform i Lidingö kommun, uppdelning efter ålder. Källa: SCB:s databas.

33) SCB:s databas.

På Lidingö är småhus idag den vanligaste boendeformen för de flesta åldersgrupper. Hyresrätten utgör ett boende främst för unga vuxna med relativt jämn fördelning över äldre åldersgrupper.³⁴⁾ Trots att hyresrätten utmärks av ett flertal egenskaper som är attraktiva för yngre hushåll är det svårt för dessa att konkurrera om de befintliga bostäderna med äldre hushåll som haft möjlighet att samla längre kötid.

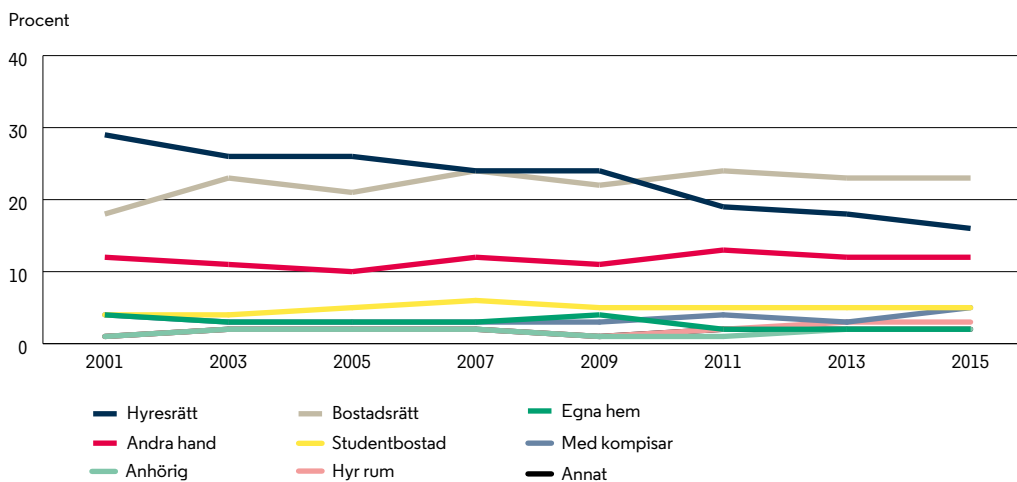
Ungas boendepreferenser

Hyresgästföreningen har genomfört flera enkätundersökningar bland unga vuxna i syfte att följa etableringen i olika boendeformer.³⁵⁾ I undersökningarna ställs frågor om de ungas preferenser. Resultaten visar en tilltagande minskning i andel unga i hyresrätt sedan millennieskiftet samtidigt som hyresrätten är ett prioriterat alternativ bland flera unga. I Stockholmsregionen uppger 34 procent av de unga hushållen att de helst vill bo i en reguljär hyresrätt (till skillnad från studentbostad eller annan temporär lösning) med eget kontrakt medan endast 16 procent bor så idag.³⁶⁾

Konkurrenter

John Mattson är idag verksamt på Lidingö och utgör en av flera aktörer inom Stockholmsregionens hyresbostadsmarknad som omfattar totalt cirka 345 000 lägenheter. Bolaget är den största ägaren av bostadshyresfastigheter på Lidingö och innehar ett bestånd i attraktivt läge med låga vakanser. Konkurrensen avseende uthyrning i befintligt bestånd bedöms som liten. Den största konkurrensen sker i dagsläget på transaktionsmarknaden. Vid förvärv av mark för nyproduktion konkurrerar Bolaget med såväl kommunala bostadsbolag som privata bolag. Vid förvärv av befintliga bestånd med potential för utveckling och förtätning återfinns konkurrensen bland flera av fastighetsbolagen där privata bolag med institutionella ägare (som exempelvis Rikshem, Willhem, m.fl.) har en särställning. Fastigheter är fortsatt högt prioriterat bland flera av dessa investerare, vilka har en relativ fördel av gynnsamma finansieringsförutsättningar. Den största fastighetsägaren i regionen är Stockholms stad genom bolagen Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder, vilka tillsammans har ett ägande om drygt 70 000 lägenheter. De privata fastighetsägarna står för cirka 51 procent av hyresrättsmarknaden. De största bolagen i denna kategori utgörs av Hembla, Rikshem och Stena Fastigheter. John Mattson utgör i dagsläget den tionde största privata ägaren av bostadshyresfastigheter i regionen.³⁷⁾

Andel 20–27-åringar i olika boendeformer 2001–2015 i Stockholm



Figur: Andel 20–27-åringar i olika boendeformer. Källa: Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende, 2015.

34) SCB:s databas.

35) Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende, 2015.

36) Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende, 2015.

37) Datschas databas och Lantmäteriets databas.

Verksamhetsbeskrivning

Introduktion

John Mattson är Lidingös största bostadsfastighetsägare med närmare 2 200 hyreslägenheter. Den 31 mars 2019 bestod Bolagets fastighetsbestånd av 42 byggnader med en total uthyrningsbar area om 169 tkvm och ett fastighetsvärde om 6,1 mdkr.

Fastighetsbeståndet är beläget på södra Lidingö i områdena Larsberg, Käppala, Bageby och Dalénum. Lägenheterna har varierande storlek, med olika utrustningsstandard och hyresnivå.

Bolagets strategi fokuserar på förvaltning, förädling, förtätning och förvärv, inklusive förvärv av byggrätter och deltagande i markanvisningsprojekt. Förvaltningen av Bolagets fastigheter genomsyras av ett helhetsperspektiv och närhet till kunderna. I praktiken innebär det att underhållet av fastigheterna sker långsiktigt utifrån ett livscykelperspektiv och att såväl byggnaderna som hyresgästerna sätts i fokus. Förädling av byggnader sker genom att uppgradera lägenheter och genom att konvertera lokaler till bostäder. Förtätning, dvs. nybyggnation, sker främst på Bolagets egen mark och/eller i nära anslutning till Bolagets befintliga byggnader. Bolaget utvärderar kontinuerligt möjliga förvärv av fastigheter med utvecklingspotential i Stockholmsregionen.

Bolaget tillämpar en modell för uppgradering av byggnader och lägenheter (den s.k. Larsbergsmodellen), vilken innebär att lägenheter uppgraderas i två steg – basuppgradering samt totaluppgradering. Vid basuppgradering byts stammar och elsystem ut, vilket för hyresgästen innebär att badrummet renoveras i sin helhet. Avseende Bolagets bostäder i Larsberg har basuppgradering även inneburit att lägenheterna fått säkerhetsdörrar och att trapphus, entréer, tvättstugor och utemiljön runt husen har uppgraderats. Vid en basuppgradering uppgraderas byggnadens samtliga lägenheter och delar av gemensamhetsutrymmena. Vid totaluppgradering, som sker i samband med att en lägenhet blir vakant, åtgärdas resterande delar av lägenheten då ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras.

John Mattson har en stark lokal närvaro och stort engagemang på Lidingö. Som seriös och pålitlig hyresvärd och lokal aktör har Bolaget ett gott anseende bland såväl hyresgäster och övriga kommuninvånare som bland kommunens politiker och tjänstemän.



Flygfoto Larsberg

FOTO: PIX PROVIDER

Historik

John Mattson grundades av byggmästare John Mattson (1915–1995). Han skapade 1944 det som fram till mitten av 1960-talet var ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag. Byggmästare John Mattson sålde 1966 byggverksamheten (nuvarande JM AB) till AB Industrivärden för att istället koncentrera verksamheten till förvaltning och utveckling av fastigheter. I det nya bolaget ingick den exploateringsbara marken i Larsberg, ett antal bostadsfastigheter i Baggeby/Bodal på Lidingö och Östermalm samt den kommersiella fastigheten Sergelgatan Ett.

Under några få år växte Larsberg fram utifrån byggmästare John Mattsons vision om ett folkhemsområde, med bostäder, närcentrum, skola och parkeringshus. Arkitekten Bengt Gate utformade såväl stadsplan som arkitektur i enlighet med tidens framtidsoptimism, där bilen lyftes fram som möjliggörare av ett enklare vardagsliv. Med byggmästare John Mattson som verkställande direktör och därefter styrelseordförande nåddes fortsatt nya framgångar, huvudsakligen genom ytterligare förvärv och projektutveckling av befintliga och nya fastigheter. Byggmästare John Mattson avled 1995, 80 år gammal.

Under 1970-, 80- och 90-talet utvecklades John Mattson genom både förvärv och avyttring av såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter i främst Stockholm, Malmö och London.

2008 initierades en omfattande strukturförändring av Bolaget. Samtliga fastigheter i Stockholms innerstad avyttrades och Bolaget tog steget mot att bli dagens mer renodlade bostadsfastighetsbolag med Kerstin Skarne som ensam ägare. Under de senaste drygt tio åren har Bolaget utvecklats genom förvaltning, förädling, förtätning och förvärv, dvs. i enlighet med den strategi som än idag gäller. I juni 2018 blev exempelvis Tagehus Holding AB delägare i Bolaget i samband med att John Mattson förvärvade ett fastighetsbestånd med 481 lägenheter i Käppala på sydöstra Lidingö. Johan Ljungberg, huvudägare till Tagehus, blev i samband med förvärvet också ny styrelseledamot i Bolaget.

Historisk översikt i urval

1944

John Mattson Byggnads AB bildas. Under de kommande två decennierna genomförs 113 projekt, framförallt i Stockholm.

1960-talet

John Mattson Byggnads AB avyttras och verksamheten inriktas på fastighetsförvaltning genom John Mattson Förvaltning AB. Utvecklingen av området Larsberg påbörjas.

1970-talet

Området Larsberg med 1 200 lägenheter fördelade på 20 fastigheter färdigställs 1970. John Mattson förvärvar även en fastighet vid Hornstull innehållandes såväl bostäder som kommersiella lokaler.

1980-talet

Ett konsortium med John Mattson och tre andra investerare förvärvar Salénhuset i Stockholm. En utlandssatsning inleds genom fastighetsinvesteringar i London.

1990-talet

Fastighetsbeståndet utökas i inledningen av decenniet med ett förvärv i Malmö. 1995 avlider byggmästare John Mattson. 1999 avyttras fastighetsinnehavet i London.

2008

Förtätning av Larsbergs centrum sker genom att 128 nya lägenheter byggs.

2009

Malmstensskolan färdigställs och invigs av Kronprinsessan Victoria.

2011

ICA Kvantum Larsberg byggs.

2012

Uppgraderingen av Larsberg och Baggeby startar.

2015

146 nybyggda lägenheter i Dalénum tillträds.

2018

Förtätning av Larsberg med 80 lägenheter ("Parkhusen").

Byggnationen av 74 ungdomslägenheter i Larsberg ("U25") påbörjas.

Ett fastighetsbestånd med 481 lägenheter i Käppala förvärvas från Tagehus. Johan Ljungberg, huvudägare till Tagehus, blir genom Tagehus Holding AB delägare och styrelseledamot i Bolaget.

Affärsidé, mål och strategier

Affärsidé

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

Finansiella mål

Bolaget har följande finansiella mål:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per Aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per Aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Värdet av Koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till 10 mdkr. Fastighetsvärdet per den 31 mars 2019 uppgick till 6,1 mdkr.

Finansiella riskbegränsningar

- Bolagets belåningsgrad ska varaktigt inte överstiga 50 procent.
- Bolagets räntetäckningsgrad ska varaktigt inte understiga 1,5.

Utdelningspolicy

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

Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror även på Bolagets framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.

Affärsmodell och strategi

John Mattson har sedan 2008 förfinat sin affärsmodell som utgår ifrån affärsidén att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter.

John Mattsons strategi för att uppnå Bolagets finansiella mål baseras på följande fyra hörnstenar:

- Förvaltning av fastigheter genom helhetsperspektiv och närhet till kunderna.
- Förädling av fastigheter genom uppgradering och konvertering.
- Förtätning på egen mark och i nära anslutning till Bolagets byggnader.
- Förvärv av fastigheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen.

Förvaltning – Lidingös största bostadsfastighetsägare

Bolagets fastighetsbestånd är koncentrerat till södra Lidingö i områdena Larsberg, Käppala, Dalénium och Baggeby och omfattar 42 byggnader. Den uthyrbara arean uppgick den 31 mars 2019 till 169 tkvm, varav cirka 91 procent är bostadsarea och nio procent är kommersiella lokaler.

När Larsberg började byggas gjordes det utifrån ett långsiktigt, hållbart och lönsamt förvaltningsperspektiv. Byggnaderna uppfördes därför huvudsakligen som huskroppar i tegel eftersom det är ett långsiktigt hållbart byggnadsmaterial. Även invändigt fanns samma kvalitetstänk, bl.a. vid val av material. Bolaget drar än idag nytta av denna långsiktighet då flera åtgärder som annars varit nödvändiga, inte minst i byggnadernas fasader, kunnat undvikas på grund av materialval gjorda för över 50 år sedan.

Genom en djup kunskap kring såväl Bolagets fastigheter som hyresgäster och en proaktiv fastighetsförvaltning tar John Mattson ansvar för helheten, det vill säga både byggnaderna och utvecklingen av livet mellan husen. En proaktiv förvaltning innebär ett fortsatt arbete med värdeskapande investeringar och effektiviseringar i fastighetsbeståndet. Det resulterar i standardhöjningar av lägenheter, vilket både möjliggör genomförandet av hyreshöjningar och leder till generellt nöjdare kunder.

Bolaget arbetar även kontinuerligt med kostnadsoptimering i fastighetsförvaltningen genom exempelvis automatisering

rad styrning av värme i förhållande till utomhustemperatur, vilket resulterat i att Bolaget 2018 hade en energiförbrukning avseende värme och vatten motsvarande 114 kWh per kvm (normalårskorrigerat). Motsvarande förbrukning 2016 för flerbostadshus i riket var 140 kWh per kvm.¹⁾ Successiva intäktsökningar i kombination med minskade kostnader ska möjliggöra en långsiktig förbättrad överskottsgrad.

En central del i John Mattsons verksamhet är kundfokus och en kontinuerlig dialog med hyresgästerna är grunden för en professionell och långsiktig förvaltning. Lyhördhet för hyresgästernas önskemål och tydlighet i kommunikationen är två grundstenar i den dagliga förvaltningen. En viktig del i dialogen är också den årliga kundenkäten som genomförs i samarbete med AktivBo AB. Kundenkäten utgör ett viktigt verktyg för att kontinuerligt identifiera förbättringsområden i Bolagets förvaltning och ligger till grund för såväl kortsiktiga som långsiktiga åtgärdsplaner. John Mattson har under de senaste 20 åren haft över 80 procent nöjda bostadshyresgäster i AktivBo AB:s mätningar.

Förädling med Larsbergsmodellen

John Mattson förädlar sina byggnader genom att renovera och därmed uppgradera lägenheterna samt genom konvertering av utrymmen till bostäder. En lägenhetsrenovering sker i regel i två steg i enlighet med den av Bolaget beprövade Larsbergsmodellen, se avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning–Introduktion”. I ett första skede genomförs en basuppgradering av lägenheterna och tekniska installationer i byggnaderna för att säkra byggnadens tekniska fortlevnad och för att möta efterfrågan från nuvarande hyresgäster. När basuppgradering av en byggnad sker uppgraderas samtliga lägenheter i byggnaden med kvarboende hyresgäster. Per dagen för detta Prospekt innebär en basuppgradering i enlighet med Larsbergsmodellen att hyran för en lägenhet i genomsnitt ökar från cirka 1 100 kronor per kvm och år till cirka 1 225 kronor per kvm och år.

Efter att en lägenhet basuppgraderats kan lägenheten totaluppgraderas, vilket vanligtvis sker när en hyresgäst flyttar ut. Per dagen för detta Prospekt innebär en totaluppgradering i enlighet med Larsbergsmodellen att hyran ökas till i genomsnitt cirka 1 600 kronor per kvm och år.

Under de kommande två åren räknar Bolaget med att kunna genomföra basuppgraderingar av cirka 400 lägenheter i Käppala och, i samband med att lägenheter tomställs, genomföra totaluppgradering av cirka 200 lägenheter i Larsberg och Käppala.

Uppgraderingar – byggnad resp. lägenheter

		Ventilation	Hissar	Drift-centraller	Avlopp-stamar	El-system	Balkonger	Tak (inkl. isolering)	Trapphus/entré	Tvättstuga	Sophantering	Utemiljöer	Fiber	Helkaklat badrum	Separat WC	Säkerhetsdörr	Kök	Samtliga ytskikt	Golv
Basuppgradering	Byggnader	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
	Lägenheter				✓	✓								✓	✓	✓	✓		
Totaluppgradering	Lägenheter																✓	✓	✓

I de basuppgraderingar som skett i Larsberg har byggnadens tekniska fortlevnad säkrats samtidigt som hyresgästen bl.a. fått ett nytt badrum och fiber indraget. I en totaluppgradering adderas moderna kvaliteter för att möta efterfrågan från såväl dagens som morgondagens hyresgäster.

1) Energimyndigheten, Energistatistik för flerbostadshus 2016.

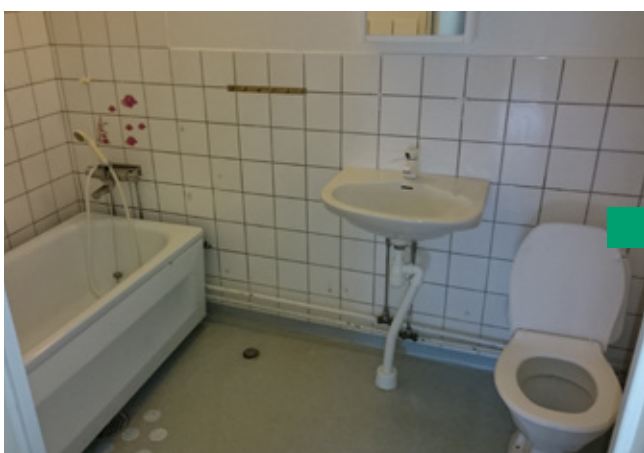


FOTO: HANS ALM

Förtätning – i första hand på egen mark

Såväl Larsberg som Käppala är byggda i grönområden invid Lilla Värtan. Områdena präglas av skogsområden, gröna parker och promenadstigar i kombination med närhet till Stockholms innerstad.

1950- och 60-talet var en tid då flerbostadsområden planerades för att möjliggöra parkering för många bilar. När Larsberg byggdes gjordes det med en parkeringskvot om 1,2 bilar per hushåll. Resultatet blev såväl stora parkeringsgarage som många parkeringsplatser utomhus. Dagens hyresgäster efterfrågar i betydligt mindre utsträckning parkeringsplatser och av dagens Larsbergsbor har endast cirka 0,4 bilar per hushåll.²⁾ I relativt stor utsträckning finns det därför hårdgjord (främst asfalterad) mark i både Larsberg och Käppala där nybyggnation kan ske utan större påverkan på befintliga grönområden. Det är Bolagets uppfattning att det på sådana områden är enklare att få igenom ändrade detaljplaner och därmed möjliggöra nybyggnation. Andra exempel där sådan nybyggnation planeras är på fastigheten Lidingö Fyrornet 5 som i dagsläget är ett parkeringsgarage med knappt 500 parkeringsplatser. John Mattsson planerar att ersätta parkeringsgaraget med cirka 200 lägenheter uppförda i två byggnader där merparten av lägenheterna får utsikt över Stockholms inlopp samt bygga ett nytt parkeringsgarage med cirka 200–300 parkeringsplatser.

2) SCB, Områdesfakta.

Förtätning sker också genom på- och tillbyggnad av befintliga byggnader. Bolaget planerar bl.a. för vindspåbyggnader i Käppala, vilket om det genomförs utökar lägenhetsbeståndet med 75 lägenheter.

John Mattson har också en fördel i att Bolaget äger sammanhållna fastighetsbestånd vilket underlättar realiserandet av potentiella byggrätter. John Mattsons nuvarande potential för nybyggnation på egen mark summerar till cirka 1 000 lägenheter.

Genomförda förtätningar

Fram till och med 2018 har John Mattson genomfört flera förtätningsprojekt i främst Larsberg. 2008 stod 128 lägenheter i Larsbergs centrum klara. Lägenheterna byggdes runt omkring och ovanpå ett parkeringsgarage som stått på platsen sedan 1960-talet. 2009 färdigställdes en byggnad på Bolagets fastighet Lidingö Bodals Gård 1, vilken hyrs ut till Linköpings universitet ("LU"). 2011 färdigställdes en byggnad på fastigheten Lidingö Radiofyren 1, som Bolaget hyr ut till ICA Sverige AB ("ICA") och ett antal mindre hyresgäster som bedriver apotek och annan närservice. Bolaget färdigställde 80 lägenheter under 2018 (Parkhusen) i två punkthus mellan Larsbergsparken och Larsbergs centrum.



FOTO: PIX PROVIDER

Pågående förtätning – byggandet av U25

Under 2018 inleddes byggnationen av 74 ungdomslägenheter i Larsberg på det som tidigare var en markparkering om 20 parkeringsplatser. Projektet benämns U25 och syftar till att ge ungdomar i åldern 18–25 år en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Projektet har drivits tillsammans med Lidingö stad och planprocessen har varit snabb, vilket innebär att handläggningstiden från planuppdrag till antagen detaljplan genomfördes på mindre än ett år och helt utan överklaganden under samrådsprocessen. Kommunen och John Mattson har haft nära samarbete för att minimera tiden från idé till färdiga bostäder. Inflyttning i U25 beräknas till det fjärde kvartalet 2019.



VISUALISERINGAR: SCHEWILLER SVENSSON

Förvärv

En del av Bolagets strategi är att löpande utvärdera förvärv, inklusive förvärv av byggrätter och deltagande i markanvisningsprojekt, i Stockholmsregionen. Genom förvärv adderar John Mattson fastigheter och lägenheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ansvarstagande där en avgörande faktor är att beståndet går att förvalta och utveckla i enlighet med Bolagets affärsmodell och strategi i övrigt. Vid bedömningen av ett potentiellt förvärvs attraktivitet analyseras bl.a. möjligheten till förädling i form av uppgradering och områdets förtättningspotential.

Förvärvet av Käppala

I juni 2018 förvärvade John Mattson ett fastighetsbestånd med 481 lägenheter i området Käppala på sydöstra Lidingö. Käppala är beläget cirka sex kilometer öster om Larsberg, där John Mattsons förvaltningsorganisation utgår från. I och med förvärvet stärkte Bolaget sin ställning som Lidingös största bostadsfastighetsbolag.

Käppalas närhet till Larsberg, i kombination med dess storlek, innebär också vissa skalfördelar. Bolagets befintliga förvaltningsorganisation kan bl.a. överta förvaltningen från tidigare ägare utan någon väsentlig organisatorisk förändring.

Beståndet passar också in i John Mattsons strategi avseende förädling och förtätning. Lägenheterna i Käppala är till 85 procent orenoverade och det finns därför förädlingspotential där John Mattsons erfarenhet från att ha uppgraderat Larsbergsbeståndet kommer väl till pass. I samband med att en lägenhet som ännu inte basuppgraderats tomställs kommer den hyras ut på kort tid för att på så sätt möjliggöra en totaluppgradering så snart basuppgraderingen skett.

Uppgraderingarna kommer bidra positivt till såväl förvaltningsresultat som substansvärdestillväxt. Det finns även möjlighet att konvertera lokaler och andra utrymmen till bostäder. I dagsläget finns bygglov för 26 vindspåbyggnader och ytterligare vindspåbyggnader samt ett flertal utrymmen, exempelvis garage och överdimensionerade tvättstugor i markplan, har identifierats som konverteringsbara till motsvarande cirka 70 lägenheter.

En eventuell förtätning av Käppala i form av nybyggnation är ännu i ett tidigt skede, men potentiella byggrätter har identifierats. John Mattson undersöker bl.a. möjligheten att bebygga en parkeringsyta och att ersätta en enplansbyggnad med ett flervåningshus. Bolaget bedömer att potentialen för de identifierade potentiella byggrätterna i Käppala uppgår till cirka 150 lägenheter.



FOTO: PIX PROVIDER

Finansiering

John Mattson äger fastigheter med ett långsiktigt perspektiv, vilket kräver tillgång till kapital för att kunna utveckla fastighetsbeståndet. Finansieringsverksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering säkerställs till en så låg kostnad som möjligt givet riskmandat och att det säkerställer Bolagets räntebetalningsförmåga över tid. Utvecklingen på de finansiella marknaderna har stor betydelse för John Mattsons affärsverksamhet och resultat.

Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2019 till 2 539,5 mkr (1 857,4), motsvarande en belåningsgrad om 41,3 procent (37,7).

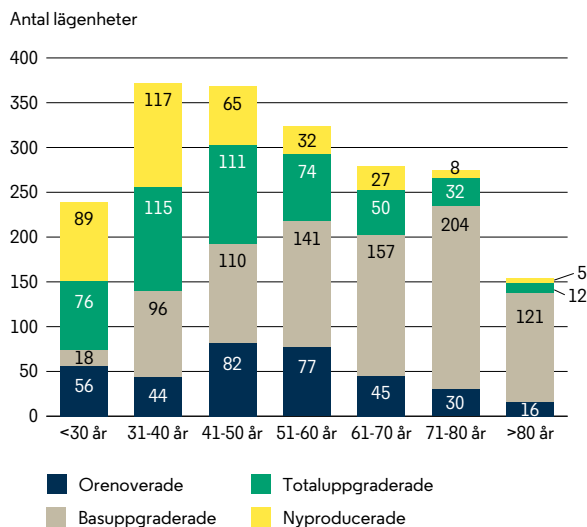
Bolaget har under 2018 omförhandlat, omstrukturerat och förlängt samtliga kreditfaciliteter varvid den volymvägda genomsnittliga räntan för Bolagets krediter, med beaktande av räntederivatavtal, sänktes till 1,88 procent (2,37; 2,70) vid årets utgång. Samtidigt ökade den volymvägda genomsnittliga återstående kreditbindningen till 3,3 år (0,6; 0,7).

Den volymvägda genomsnittliga räntebindningen för krediterna, med beaktande av Bolagets räntederivatavtal, uppgick till 3,5 år (4,5; 4,8) vid årets utgång.

Den 31 mars 2019 uppgick den volymvägda genomsnittliga räntan till 1,9 procent (2,1) och den volymvägda kreditbindningen respektive räntebindningen inklusive ränteswappar uppgick till 3,0 år (0,6) respektive 3,2 år (4,5).

Hyresgäststruktur

Per 31 mars 2019 var åldersfördelningen bland hyresgästerna i Bolagets hela bestånd relativt jämnt fördelad mellan olika ålderskategorier med undantag för den äldsta ålderskategorin. I den del av beståndet som ännu inte har uppgraderats alls, och som uteslutande återfinns i Käppala, var knappt hälften av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna i åldern 41 till 60 år. För den del av beståndet som har genomgått en basuppgradering, men som ännu inte totaluppgraderats, var fördelningen något ojämnare med en övervikt av äldre hyresgäster. Över 50 procent av Bolagets basuppgraderade lägenheter innehas av hyresgäster som var över 61 år, medan cirka 65 procent av hyresgästerna till de totaluppgraderade lägenheterna var 50 år eller yngre. De nyproducerade lägenheterna förhyrdes primärt av hyresgäster som var 40 år eller yngre.



En majoritet av hyresgästerna som bor i en basuppggraderad lägenhet är 60 år eller äldre.

Organisation

Genom åren har John Mattsons verksamhet utvecklats och förändrats men Bolagets grundidé om att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen har levt vidare. Utifrån denna grundidé har Bolagets styrelse, ledning och medarbetare fortsatt förvalta och utveckla Bolaget.

Per dagen för detta Prospekt består John Mattsons organisation av 26 medarbetare varav 15 är kvinnor. Bolagets ledningsgrupp utgörs av fem personer och består av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, förvaltnings- och affärsutvecklingschef, kommunikationschef och IR-chef. Från och med den 11 juli 2019 kommer även en projektchef att ingå i Bolagets ledningsgrupp. Organisationens huvudsakliga verksamhetsområden är förvaltning och projekt, med ekonomi och kommunikation som centrala stödfunktioner. Inom förvaltningsavdelningen arbetar förvaltare, bovärdar och kundvärdar. Projektorganisationen omfattar även drifttekniker och miljövård. Förvaltningen utgår geografiskt från Larsberg på Lidingö och hanteras i all väsentlighet av John Mattsons egen personal.

Medelantal anställda i Koncernen under de senaste fem räkenskapsåren

	2014	2015	2016	2017	2018
Kvinnor	10	10	12	14	14
Män	12	12	11	11	10
Totalt	22	22	23	25	24

Hållbarhet

Långsiktighet är väl förankrat i John Mattsons värdegrund och det hållbara perspektivet är en självklar och central del av Bolagets affär. Bolaget har ägt merparten av fastighetsbeståndet i över 50 år och de nytillkomna delarna av beståndet har förvärvat med avsikt att ägas och förvaltas långsiktigt. Att ta väl hand om såväl fastigheter som hyresgäster för att bibehålla stabila och långsiktiga relationer i en välskött miljö är en prioritet.

Bolaget har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. Merparten av nybyggnationen som har gjorts under de senaste tio åren har skett på Bolagets egen mark på sedan tidigare hårdgjorda ytor. Vid nybyggnation väljs lösningar och material med lång livslängd som över tid säkerställer en rationell och effektiv förvaltning. Utformning av allmänna utrymmen är praktiska och funktionella med gedigna material och solida ytskikt. Fasadmaterial ska ha lång hållbarhet och åldras vackert över tid.

Under en pågående byggprocess ställer Bolaget krav på att återvinningen av byggavfall hanteras på ett korrekt sätt av Bolagets entreprenörer. Hyresgästerna har möjlighet att sortera sitt matavfall som samlas in och blir till biobränsle för drift av busstrafiken i Stockholm. Bolaget driftoptimerar på olika sätt för att hålla nere såväl konsumtion som kostnader för el och vatten, bl.a. genom att värmen regleras automatiskt utifrån olika faktorer i väderleken. Den fastighetsdel som Bolaget använder är miljövänlig och merparten av fastigheterna har närvarostyrd LED-belysning i trapphus, garage och i de flesta gemensamma utrymmen. I nybyggda hus mäts och debiteras varmvatten individuellt, vilket minskar förbrukningen och ger hyresgästerna möjlighet att själva påverka sina boendekostnader.

Social hållbarhet

Byggmästare John Mattsons vision för Larsberg var att tillhandahålla såväl bostäder som barnomsorg, handel och service i bostadsområdet. Bolaget fortsätter att ta ansvar för helheten i sina områden utifrån syftet att skapa goda livsmiljöer över generationer. Fokusområdet social hållbarhet utgår från Bolagets koncept "Mellan husen", som syftar till att skapa mötesplatser i bostadsområdena och stimulera engagemanget bland hyresgästerna genom aktiviteter och event. Aktiviteterna är relationsskapande och varumärkesstärkande genom att Bolaget agerar samhällsnyttigt och

samtidigt säkerställer långsiktig affärsnytta genom att förstärka och lyfta fram områdenas kvaliteter. Bolaget arbetar strategiskt med årliga aktiviteter tillsammans med hyresgäster och andra aktörer, bl.a. Lidingö stad. Exempel på återkommande satsningar är utomhusbio, idrottsevenemang, loppmarknader och grillkvällar som arrangeras i Bolagets bostadsområden. Konceptet är en viktig del i Bolagets hållbara kundförvaltning och bidrar till att skapa levande och attraktiva lokalsamhällen där människor trivs och upplever trygghet.



FOTO: HANS ALM

John Mattsons fastighetsbestånd

Introduktion

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till södra Lidingö och omfattade den 31 mars 2019 42 byggnader med knappt 2 200 lägenheter och cirka 169 tkvm uthyrbar area, varav cirka 91 procent är bostadsarea och nio procent är kommersiell area. Fastighetsvärdet uppgick per den 31 mars 2019 till 6,1 mdkr. Under perioden 1 januari 2016–31 mars 2019 har antalet lägenheter i Bolagets bestånd vuxit med 576 och den uthyrbara arean har ökat med 34 tkvm. Ökningarna är främst hänförliga till förvärvet av fastigheterna i Käppala och nybyggnation i Larsberg.

Efterfrågan på John Mattsons lägenheter är hög. Det naturnära läget, närheten till Stockholms innerstad och den bostadskvalitet som John Mattson erbjuder medför att vakansgraden inom beståndet är låg och är huvudsakligen hänförlig till vakanser i anledning av Bolagets uppgraderingsprojekt. De lägenheter som står vakanta är i all väsentlighet så kallade projektvakanser, dvs. lägenheter som ska uppgraderas för att höja såväl standard som hyra. Givet den låga vakansen och hyresnivåer bedöms intäktsbasen stabil.

Bolaget uppgraderar lägenhetsbeståndet i två steg. I ett första skede basuppgraderas lägenheten med kvarboende hyresgäst och i samband med att en basuppgraderad lägen-

het blir vakant genomför Bolaget en totaluppgradering av lägenheten. Vid dagen för detta Prospekt innebär en basuppgradering att den genomsnittliga hyran i genomsnitt höjs från cirka 1 100 kronor per kvm och år till cirka 1 225 kronor per kvm och år. När en lägenhet totaluppgraderas höjs hyran ytterligare till i genomsnitt cirka 1 600 kronor per kvm och år. Investeringar i lägenhetsbeståndet ökar därmed intäktsbasen samtidigt som moderna kvaliteter adderas för att möta hyresgästernas efterfrågan.

Utöver uppgraderingar konverterar även John Mattson lokaler och utrymmen som tidigare haft annan funktion till bostäder. Det rör sig t.ex. om tidigare kommersiella lokaler, tvättstugor och vindar som byggs om. I syfte att nå samordningsfördelar sker dessa konverteringar ofta i samband med att byggnaden basuppgraderas.

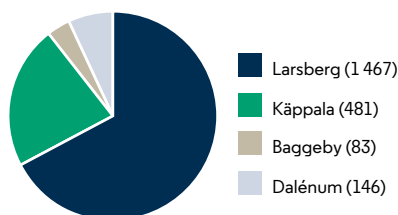
Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

John Mattsons lägenhetsbestånd utgörs av en- till femrums-lägenheter varav huvuddelen består av två- och trerums-lägenheter. Lägenheterna är belägna på Lidingö i Larsberg (1 467 lägenheter), Käppala (481 lägenheter), Dalénium (146 lägenheter) och Baggeby (83 lägenheter).

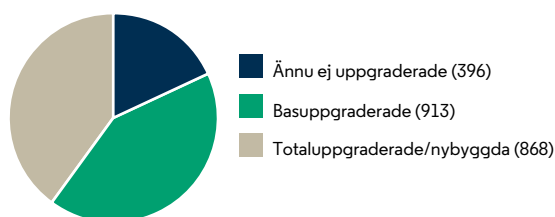


Kartan över Lidingö markerar var Bolagets fastigheter är belägna. 1) Baggeby, 2) Larsberg, 3) Dalénium och 4) Käppala.

Antal lägenheter per område

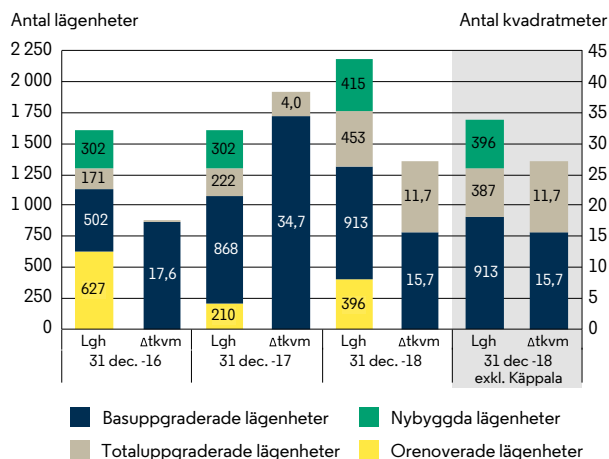


Antal lägenheter som uppgraderats



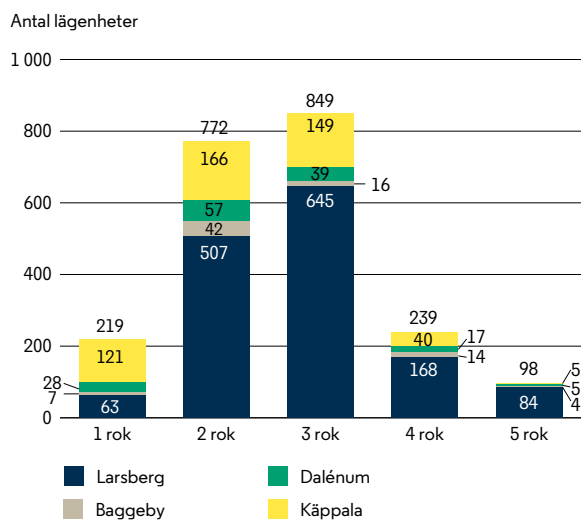
Den 31 mars 2019 uppgick det totala antalet lägenheter till 2 177. Av dessa var 396 orenoverade, 900 basuppgraderade, 466 totaluppgraderade och 415 nybyggda.

Uppgraderade och nybyggda lägenheter



Sedan den 1 januari 2016 till och med den 31 december 2018 har 863 lägenheter basuppgraderats, 230 lägenheter totaluppgraderats varav 174 i enlighet med Larsbergsmodellen, 481 lägenheter förvärvats och 80 lägenheter tillkommit via nybyggnation. Därutöver har under perioden 14 lägenheter tillkommit via konvertering av lokaler till bostadslägenhet. Samtliga lägenheter i Larsberg har därmed genomgått minst en basuppgradering. Samtliga lägenheter inom kategorin ”orenoverade lägenheter” är belägna i Käppala.

Fördelning lägenheter per område



Lägenhetsbeståndet består av en- till femrumslägenheter där en genomsnittlig trerumslägenhet är 77 kvm.

Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2019

	Byggnader		Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area		Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad		Omflyttningshastighet ¹⁾		Januari-mars 2019		
	Antal	Antal	mkr	Kr/kvm	Tkvm	Bas	Nybyggt	mkr	Kr/kvm	%	%	mkr	mkr	Driftöverskott					
Bostäder																			
Larsberg	22	1 467	4 137,6	36 110	114,6	900	567	164,9	1 439	97,9	15,7	40,1	17,7	22,4					
Baggeby	2	83	237,2	41 563	5,7	-	83	9,1	1 591	98,5	8,7	2,3	0,8	1,5					
Dalénum	1	146	468,0	50 759	9,2	-	146	21,5	2 330	97,8	20,5	5,3	1,5	3,9					
Käppala	12	481	819,0	27 252	30,1	-	85	38,9	1 294	87,3	15,2	8,5	5,8	2,7					
Summa bostadsfastigheter²⁾	37	2 177	5 661,8	35 483	159,6	900	881	234,3	1 468	96,2	-	56,2	25,7	30,4					
Kommersiellt och övrigt																			
Larsberg	3	-	284,2	35 708	8,0	-	-	20,1	2 522	96,4	-	5,4	1,5	3,9					
Summa förvaltningsfastigheter	40	2 177	5 946,0	35 494	167,5	900	881	254,4	1 519	96,2	-	61,5	27,2	34,3					
Pågående projekt	1	-	90,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
Utvecklingsprojekt, identifierade byggrätter och obebyggd mark	1	-	62,2	40 627	1,5	-	-	3,0	1 961	65,8	-	0,5	0,1	0,4					
Totalt	42	2 177	6 099,1		169,1	900	881	257,4		95,8	-	62,0	27,3	34,7					

1) Under föregående tolv månaders period.

2) Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrningsbara arean även innehåller lokaler och garage.

Fastighetsbeståndet per den 31 december 2018

	Byggnader		Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area		Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad		Omflyttningshastighet ¹⁾		Januari-december 2018 ²⁾		
	Antal	Antal	mkr	Kr/kvm	Tkvm	Bas	Nybyggt	mkr	Kr/kvm	%	%	mkr	mkr	Driftöverskott					
Bostäder																			
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	21,2	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					
Summa bostadsfastigheter³⁾	37	2 177	5 627,8	35 270	159,6	913	868	233,9	1 466	97,0	-	217,5	120,0	97,5					
Kommersiellt och övrigt																			
Larsberg	3	-	284,2	35 708	8,0	-	-	20,4	2 567	95,8	-	20,0	3,9	16,0					
Summa förvaltningsfastigheter	40	2 177	5 912,0	35 291	167,5	913	868	254,4	1 518	96,9	-	237,5	124,0	113,5					
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					
Totalt	42	2 177	6 039,5		169,1	913	868	257,4		96,5	-	239,6	124,4	115,2					

1) Under föregående tolv månaders period.

2) Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid årets utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de hade ägts under hela 2018. Avvikelse mellan ovan redovisade driftöverskott om 115,2 mkr och det i årsredovisningen redovisade driftöverskottet om 103,2 mkr för 2018 förklaras av att driftöverskottet för under året förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har räknats upp med 12,0 mkr som om de ägts eller varit färdigställda under hela året.

3) Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrningsbara arean även innehåller lokaler och garage.

Fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

	Januari–december 2017																
	Byggnader		Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area		Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Omflyttningshastighet ¹⁾	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftöverskott
	Antal	Antal	mkr	Kr/kvm	Tkvm	Bas	Nybyggt	mkr	Kr/kvm	%	%	mkr	mkr	mkr			
Bostäder																	
Larsberg	20	1 373	3 540,1	32 288	109,6	812	351	144,1	1 315	98,4	5,5	138,5	91,0	47,5			
Baggeby	2	83	202,6	35 538	5,7	56	27	6,9	1 210	83,7	2,4	6,5	4,9	1,6			
Dalénium	1	146	468,0	50 759	9,2	-	146	21,1	2 285	97,6	6,0	21,1	4,3	16,8			
Käppala	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Summa bostadsfastigheter²⁾	23	1 602	4 210,7	33 804	124,6	868	524	172,1	1 382	97,7	-	166,1	100,3	65,8			
Kommersiellt och övrigt																	
Larsberg	3	-	269,4	33 848	8,0	-	-	19,0	2 387	96,1	-	19,5	4,0	15,6			
Summa förvaltningsfastigheter	26	1 602	4 480,1	33 806	132,5	868	524	191,1	1 442	97,6	-	185,6	104,2	81,4			
Pågående projekt	2	-	178,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Utvecklingsprojekt, identifierade byggrätter och obebyggd mark	2	-	80,5	42 129	1,5	-	-	2,5	1 662	87,7	-	2,0	0,4	1,6			
Totalt	30	1 602	4 738,6		134,1	868	524	193,7		97,4		187,6	104,6	83,0			

1) Under föregående tolv månaders period.

2) Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrningsbara arean även innehåller lokaler och garage.

Fastighetsbeståndet per den 31 december 2016

	Januari–december 2016																
	Byggnader		Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area		Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Omflyttningshastighet ¹⁾	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftöverskott
	Antal	Antal	mkr	Kr/kvm	Tkvm	Bas	Nybyggt	mkr	Kr/kvm	%	%	mkr	mkr	mkr			
Bostäder																	
Larsberg	20	1 372	3 188,3	28 810	110,7	502	300	137,2	1 240	99,3	5,0	133,9	78,3	55,7			
Baggeby	2	83	166,9	29 276	5,7	-	27	6,8	1 199	98,3	0,0	7,0	2,6	4,4			
Dalénium	1	146	466	50 542	9,2	-	146	20,9	2 265	97,7	9,7	21,0	4,2	16,9			
Käppala	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Summa bostadsfastigheter²⁾	23	1 601	3 821,2	30 427	125,6	502	473	164,9	1 313	99,1	-	162,0	85,0	77,0			
Kommersiellt och övrigt																	
Larsberg	3	-	248,0	31 160	8,0	-	-	18,4	2 316	95,5	-	18,8	3,7	15,1			
Summa förvaltningsfastigheter	26	1 601	4 069,2	30 470	133,5	502	473	183,4	1 373	98,7	-	180,8	88,7	92,1			
Pågående projekt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Utvecklingsprojekt, identifierade byggrätter och obebyggd mark	3	-	96,0	31 332	1,5	-	-	2,1	1 351	89,6	-	1,8	0,5	1,4			
Totalt	29	1 601	4 165,2		135,1	502	473	185,4		98,6		182,6	89,2	93,4			

1) Under föregående tolv månaders period.

2) Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrningsbara arean även innehåller lokaler och garage.

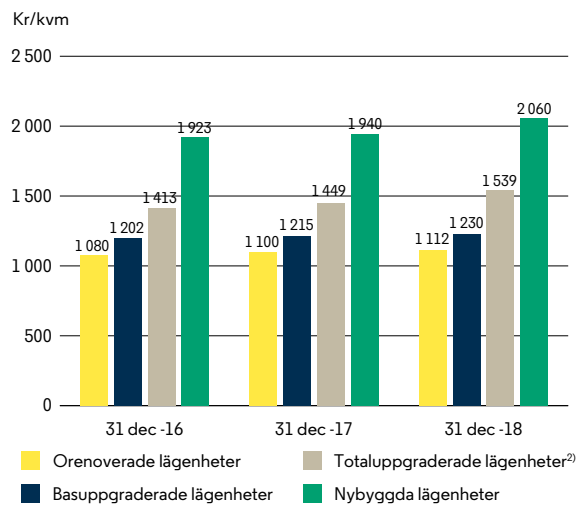
Utveckling under perioden 1 januari 2016 till och med 31 mars 2019

Under perioden 1 januari 2016 till och med den 31 mars 2019 har Bolagets fastighetsvärde ökat från 3 612 mkr till 6 099 mkr. Under samma period har hyresvärdet per kvm och år ökat från 1 317 kr till 1 523 kr och fastighetskostnaderna per kvm och år har ökat med 124 kr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden den 31 mars 2019 uppgick till 95,8 procent (94,0) och uthyrningsgraden avseende lägenheter uppgick till 97,4 procent (94,4). Den 31 mars 2019 var 64 lägenheter (97) vakanta, varav 17 (79) av 23 lägenheter (81) i Larsberg var projektvakanser hänförliga till uppgraderingar och 41 lägenheter (–) var hänförliga till det under 2018 förvärvade fastighetsbeståndet i Käppala.

Ökningen i fastighetsvärde drivs av de uppgraderingar som skett i form av bas- och totaluppgraderingar, nybyggnation på egen mark samt förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag. Sedan den 1 januari 2016 till och med den 31 mars 2019 har 863 lägenheter basuppgraderats, 230 lägenheter totaluppgraderats varav 174 i enlighet med Larsbergsmodellen, 481 lägenheter förvärvats och 80 lägenheter tillkommit via nybyggnation. Därutöver har under perioden 14 lägenheter tillkommit via konvertering av lokaler till bostadslägenhet.

Hyresvärde¹⁾ per kvm per kategori



I samband med bas- respektive totaluppgraderingar ökar hyresvärdet per kvm med 125 kr respektive 400 kr.

- 1) Hyresvärde på årsbasis den 31 december för respektive uppgraderingskategori.
- 2) I siffran för totaluppgraderade lägenheter ovan ingår även tidigare genomförda totaluppgraderingar, vilka inte gjordes enligt Larsbergsmodellen. Hyresvärdet per kvm för totaluppgraderade lägenheter enligt Larsbergsmodellen uppgick per den 31 mars 2019 till 1 631 kr.

Kommersiella lokaler

Cirka 11 procent av John Mattsons hyresintäkter på årsbasis härrör från kommersiella hyresgäster. De två enskilt största kommersiella hyresgästerna är ICA och LU, se avsnittet ”*Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal*”. Hyresgästerna står tillsammans för cirka 55 procent av de kommersiella hyresintäkterna på årsbasis och hyr lokaler byggda av John Mattson för att möta behoven från respektive verksamhet. Avtalet med ICA löper fram till och med 2026 och avtalet med LU löper fram till och med 2022. Därutöver har Bolaget ett antal mindre kommersiella kontrakt samt ett antal parkeringsplatser utomhus och i garage.



FOTO: MAX PLUNGER

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

	Antal lägenheter				Uthyrbar area, tkvm				Hyresvärde, mkr			
	31 mars 2019	2018	2017	2016	31 mars 2019	2018	2017	2016	31 mars 2019	2018	2017	2016
Orenoverade lägenheter	396	396	210	627	24,1	24,1	15,5	50,4	26,9	26,9	17,0	54,5
Basuppgraderade lägenheter	900	913	868	502	71,3	72,3	68,5	37,6	87,7	88,9	83,2	45,2
Totaluppgraderade lägenheter	466	453	222	171	33,7	32,7	17,1	13,1	51,9	50,4	24,8	18,5
Nybyggda lägenheter	415	415	302	302	24,8	24,8	18,5	18,5	51,1	51,1	36,0	35,7
Garage och p-platser	-	-	-	-	-	-	-	-	12,2	12,2	7,9	7,4
Lokaler och förråd	-	-	-	-	15,1	15,1	14,4	15,4	27,6	28,0	24,7	24,3
Summa	2 177	2 177	1 602	1 602	169,1	169,1	134,1	135,1	257,4	257,4	193,7	185,4
Vakanta lägenheter	64	47	33	2	4,1	3,1	2,0	0,1	5,0	3,6	2,5	0,2
Vakanta garage och p-platser	-	-	-	-	-	-	-	-	2,9	2,7	1,1	1,0
Vakanta lokaler	-	-	-	-	2,1	2,1	0,7	0,7	1,5	1,5	0,5	0,4
Rabatter lägenheter	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	0,1	0,0
Rabatter garage och p-platser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rabatter lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	0,9	0,7	0,9
Summa		47	33	2	6,2	5,2	2,8	0,8	10,7	8,9	5,0	2,5
Summa lägenheter och uthyrningsgrad	2 113	2 130	1 569	1 600	162,8	163,9	131,3	134,3	246,6	248,5	188,7	182,9

Fastighetsbestånd per område

Larsberg

Nyckeltal per den 31 mars 2019:

Antal lägenheter: 1 467

Uthyrbar area (tkvm): 124,1 kvm

Fastighetsvärde (mkr): 4 574,9

Hyresvärde (mkr): 187,9

Byggt: 1960-talet, förtätat under 2000-talet



FOTO: SANNA ERIKSSON

Den 31 mars 2019 bestod John Mattsons fastighetsbestånd i Larsberg av 27 byggnader fördelat på 20 fastigheter med en total uthyrbar area motsvarande 124,1 tkvm. Av dessa är 24 byggnader uppförda under 1960-talet och tre byggnader har uppförts under 2000-talet. I hjärtat av Larsberg ligger Larsbergsparken med Lidingö stad som markägare och med lekpark, utegym och fotbollsplan.

Byggmästare John Mattson byggde Larsberg med punkthus och lamellhus och däremellan etablerades parkmiljö, gångstigar och frodig grönska. Husens form präglas av enkelhet och storskalighet med hårdbränt tegel och balkongfronter i betong. Siluetten av Larsbergs röda tegelkroppar har en tydlig identitet och är en utmärkande del av Lidingö sedd från vattnet. Med sin närhet vid vattnet, utsikt över Stockholm, tillgängliga park- och grönområden och 20 minuter till centrala Stockholm är Larsberg ett unikt hyresbostadsområde.

Investeringar i fastigheterna i Larsberg har skett löpande och med en tilltagande hastighet under den senaste femårsperioden. Hela beståndet har basuppgraderats enligt Larsbergsmodellen där husen stamrenoverats och nya elledningar har dragits, entréer och tvättstugor har uppgraderats, tak har isolerats och lagts om, driftcentraler har bytts ut, m.m.

Per den 31 mars 2019 omfattade fastigheterna i Larsberg totalt cirka 900 basuppgraderade lägenheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 71,3 tkvm med ett bedömt hyresvärde om cirka 1 230 tkr/kvm. Dessa lägenheter avses att under de kommande åren totaluppgraderas i samband med att de blir vakanta varvid cirka 5 tkr/kvm beräknas att investeras. Omflyttningshastigheten i Larsberg under de senaste tolv månaderna har uppgått till 15,7 procent motsvarande 230 lägenheter per år. Detta möjliggör löpande totaluppgraderingar av beståndet. Driftnettoförbättringen (dvs. hyresökning och förväntad driftkostnadsbesparing) på årsbasis efter genomförda totaluppgraderingar beräknas uppgå till cirka 400 kr/kvm. Per den 31 mars 2019 omfattade fastigheterna i Larsberg totalt 317 totaluppgraderade lägenheter vars värde bedöms uppgå till cirka 1 555 tkr/kvm.

Förtätning av Larsberg

Byggnationen av Parkhusen påbörjades 2017 och i juli 2018 flyttade nya hushåll in i de 80 lägenheterna. De två nybyggda husen vid Larsbergsparken omfattar 4 898 kvm uthyrbar bostadsarea fördelat på två fastigheter och är byggda med en tydlig ambition att skapa attraktiva lägenheter med hög standard och som drar nytta av sitt naturnära parkläge. Parkhusen är också byggda för att vara funktionella över tid, i takt med att kundbehov förändras och Larsberg utvecklas. Byggnaderna är därför konstruerade så att lägenheter i bottenplan kan konverteras till kommersiella lokaler och de lägenheter som i dagsläget hyrs ut som fyrrumslägenheter kan relativt enkelt ändras om till trerumslägenheter eller femrumslägenheter. Den totala investeringen för Parkhusen uppgick till 175 mkr. Hyresintäkter och driftöverskott på årsbasis uppgick vid färdigställandet till 11 mkr respektive 9 mkr och fastigheterna värderades per 31 juni till 236 mkr. 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 ett par kollektivlägenheter.

Utvecklingsprojekt

Planprocess pågår för cirka 200 nya bostäder på fastigheten Lidingö Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten.



FOTO: PIX PROVIDER

Käppala

Nyckeltal per den 31 mars 2019:

Antal lägenheter: 481
 Uthyrbar area (tkvm): 30,1
 Fastighetsvärde (mkr): 819,0
 Hyresvärde (mkr): 38,9
 Byggt: 1958–1960



FOTO: PIX PROVIDER

I juni 2018 förvärvade John Mattson ett fastighetsbestånd med 481 lägenheter till ett anskaffningsvärde om 804,5 mkr i Käppala på Lidingö. Käppala ligger utefter Lidingöbanan och resan till Stockholm city tar cirka 20 minuter. Det förvärvade fastighetsbeståndet består av lamellhus om tre våningar uppförda under åren 1958–60.

Fastigheterna i Käppala har många likheter med John Mattsons bestånd i Larsberg och Baggeby med sina välhållna 1950- och 60-talsbyggnader i ett sammanhållet område. De ligger också naturnära med närhet till såväl vatten som grönområden och med service i form av livsmedelsbutik och apotek i närheten tillsammans med skola och förskola.

Under 2019 kommer John Mattson påbörja uppgraderingen av lägenheterna i Käppala i enlighet med Larsbergs-

modellen. Per den 31 mars 2019 omfattade fastigheterna i Käppala totalt 396 orenoverade lägenheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om 24,1 tkvm med ett bedömt hyresvärde om cirka 1 113 tkr/kvm. Dessa lägenheter avses att under de kommande åren både bas- och totaluppgraderas varvid cirka 10 tkr/kvm beräknas att investeras fördelat mellan bas- respektive totaluppgradering. Driftnettoförbättringen (dvs. hyresökning och förväntad driftkostnadsbesparing) på årsbasis efter genomförda uppgraderingar beräknas uppgå till cirka 600 kr/kvm. I ett första skede anses basuppgradering av cirka 200 lägenheter per år genomföras och därutöver kommer lägenheter som tomställs att löpande totaluppgraderas.



FOTO: PIX PROVIDER

Baggeby

Nyckeltal per den 31 mars 2019:

Antal lägenheter: 83

Uthyrbar area (tkvm): 5,7

Fastighetsvärde (mkr): 237,2

Hyresvärde (mkr): 9,1

Byggt: 1955 respektive 1956



FOTO: PIX PROVIDER

I Baggeby ligger Bolagets fastigheter Lidingö Barkassen 1 och Lidingö Galeasen 2. Byggnaderna på fastigheterna uppfördes 1955 respektive 1956 och omfattar totalt 83 lägenheter. I likhet med byggnaderna i Larsberg uppfördes hyresrätter på bra lägen med utsikt över Stockholm och med omgårdande grönområden. I områdets direkta närhet finns lokalcentrum med restauranger, skola, tennishall och

bollplan. Under 2013 respektive 2017–2018 har Bolagets byggnader på Farkostvägen respektive Barkassvägen tomstälts och totalrenoverats till en nivå motsvarande Bolagets totaluppgraderingsnivå. Totaluppgraderingen av fastigheten Lidingö Barkassen 1 färdigställdes under andra kvartalet 2018. Efter genomförd totaluppgradering uppgick det bedömda värdet på denna fastighet till cirka 44 tkr/kvm.



FOTO: HANS ALM

Dalénum

Nyckeltal per den 31 mars 2019:

Antal lägenheter: 146

Uthyrbar area (tkvm): 9,2

Fastighetsvärde (mkr): 468,0

Hyresvärde (mkr): 21,5

Byggt: 2015



Sedan 2015 äger och förvaltar Bolaget en fastighet med 146 lägenheter i Dalénum. John Mattson förvärvade fastigheten från JM AB och tillträdde fastigheten 2015 i samband med att byggnaden på fastigheten färdigställdes av JM AB. Fastigheten ligger i en dynamisk stadsdel som växt fram på

den gamla AGA-fabrikens område i Dalénum, strax öster om Larsberg. I byggprocessen var Bolaget en aktiv part för att säkerställa nivån utifrån Bolagets krav på långsiktighet och effektiv förvaltning.



Utvecklingsprojekt och identifierade byggrätter

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 området. Även lokaler som tidigare varit avsedda för andra ändamål än boende konverteras till bostäder där det är ekonomiskt gynnsamt och möjligt.

Som stor markägare i Larsberg har John Mattson identifierat flertalet potentiella byggrätter i området. En fortsatt förtätning av Larsberg är positivt av flera skäl, dels ökar områdets helhetsattraktivitet genom att bättre förutsättningar för handel och service skapas, dels vitaliserar det området genom att bidra till större diversifiering av hyresgäster. Utöver detta möjliggör John Mattsons fastighetsägande att Bolaget kan förtäta genom nybyggnation utan att behöva förvärva nya fastigheter, vilket minskar de totala investeringskostnaderna i samband med nybyggnation.

En eventuell förtätning av Käppala i form av nybyggnation är ännu i ett tidigt skede, men potentiella byggrätter har identifierats. John Mattson undersöker bl.a. möjligheten att bebygga en parkeringsyta och att ersätta en enplansbyggnad med ett flervåningshus. Bolaget bedömer att potentialen för de identifierade potentiella byggrätterna i Käppala uppgår till cirka 150 lägenheter.



FOTO: PIX PROVIDER

Pågående projekt per den 31 mars 2019

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh	Tillkommande uthyrbar area	Bokfört värde, mkr	Total inv inkl mark, mkr	Varav kvar att investera, mkr	Bedömt hyresvärde, mkr ¹⁾	Färdigställt
U25, Klockbojen 4 / Larsberg	Nybyggnation	74	2 396	90,9	141,5	54,0	7,8	Q4 2019
Summa pågående projekt		74	2 396	90,9	141,5	54,0	7,8	

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

Utvecklingsprojekt och identifierade byggrätter

Fastighet/Område	Kategori	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ²⁾	Bokfört värde, mkr	Möjlig byggstart ³⁾	Projektfas
Ekporten, Fyrtornet 5 / Larsberg	Nybyggnation	200	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
Summa pågående utvecklingsprojekt		295	14–15 450	62,2		
Larsberg	Nybyggnation	ca 500–600	ca 30–35 000	–	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Käppala	Nybyggnation	ca 150	ca 10 000	–	efter 2022	Ny detaljplan krävs
Summa identifierade byggrätter		ca 650–750	ca 40–45 000	–		
Total utvecklingsportfölj		ca 945–1 045	ca 54–60 450	62,2		

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

2) Antal lägenheter och area är bedömningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektets gång.

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

John Mattson delar in sin projektportfölj i tre kategorier avseende förtätning. Den första kategorin är pågående projekt där byggnation redan inletts. Den andra kategorin är utvecklingsprojekt där en planprocess eller utredning pågår, en detaljplan finns alternativt att ett bygglov erhållits. Den tredje kategorin är identifierade byggrätter. Det är potentiella projekt där förtätning troligen är möjlig men där en planprocess ännu inte initierats. Per den 31 mars 2019 hade Bolaget identifierat potential till byggnation av cirka 1 000 lägenheter inom de tre olika kategorierna.

Värderingsintyg

Nedanstående värderingsintyg avseende John Mattsons fastigheter har utfärdats av Cushman & Wakefield Sweden AB på uppdrag av Bolaget. Cushman & Wakefield Sweden AB är ett oberoende sakkunnigt värderingsinstitut och har samtyckt till att värderingsintyget tagits in i Prospektet.

Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades.

Avvikelsen i antal redovisade fastigheter mellan värderingsintyget och av John Mattson redovisat antal, beror på att den externa värderaren i vissa fall redovisar en registerfastighet som fler värderingsobjekt, vilket inte John Mattson har gjort. Vidare beror avvikelsen i den totala uthyrningsbara arean mellan värderingsintyget och av John Mattson redovisad area på att den externa värderaren har räknat med arean för nyproduktion, vilket inte John Mattson gör förrän vid färdigställande.



Cushman & Wakefield Sweden AB
Regeringsgatan 59
PO Box 3637, 103 59 Stockholm
Tel: +46 (0)8 671 34 00, Fax: +46 (0)8 671 34 60,
www.cushmanwakefield.se

VÄRDEUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield Sweden AB har fått i uppdrag av John Mattson Fastighetsföretagen AB att uppskatta marknadsvärdet av 31 värderingsobjektet. Samtliga objekt är upplåtna med äganderätt och belägna i Lidingö kommun. Objekten utgörs nästan uteslutande av bostadsfastigheter med visst inslag av lokaler. Tre av objekten är rena kommersiella fastigheter och ett objekt utgörs till största delen av en potentiell byggrätt för bostadsbebyggelse. Datum för värdebedömningen är satt till den 31 mars 2019. Den totala uthyrningsbara ytan 171 459 kvm, varav 156 260 kvm utgörs av bostäder och 15 199 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom European Valuation Standards 2016 (EVS 2016), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ('TEGoVA'). Samtliga objekt har besiktigats av representanter från Cushman & Wakefield under åren 2016-2019.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärdet per värdetidpunkten, 31 mars 2019 har bedömts till:

Summa Marknadsvärde: **6 099 100 000 kronor**
(Sex miljarder nittionio miljoner etthundra tusen kronor)

Stockholm 2019-04-12
Cushman & Wakefield Sweden AB

Annika Engströmer, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Sven Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

- Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av Prospectus Directive.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Fastighetens nr
Fyrskeppet 1	Lidingö	1
Sjömärket 1A (del av)	Lidingö	2
Sjömärket 1B (del av)	Lidingö	3
Sjömärket 2A (del av)	Lidingö	4
Sjömärket 2B (del av)	Lidingö	5
Sjöjungfrun 2A (del av)	Lidingö	6
Sjöjungfrun 2B (del av)	Lidingö	7
Fyrbåken 1A (del av)	Lidingö	8
Fyrbåken 1B (del av)	Lidingö	9
Farleden 2	Lidingö	10
Fyrtornet 1	Lidingö	11
Fyrtornet 2	Lidingö	12
Fyrtornet 6	Lidingö	13
Fyren 1	Lidingö	14
Fyren 2	Lidingö	15
Fyren 3	Lidingö	16
Fyren 4	Lidingö	17
Fyrmästaren 1	Lidingö	18
Fyrtornet 5	Lidingö	19
Fyrmästaren 2	Lidingö	20
Klockbojen 4 (del av), hus 21	Lidingö	21
Klockbojen 4 (del av), hus 23	Lidingö	23
Klockbojen 2	Lidingö	024&025
Klockbojen 4 (del av), hus 26	Lidingö	26
Herkules 1	Lidingö	31
Juno 2, 3	Lidingö	32
Bodals Gård 1	Lidingö	40
Radiofyren 1	Lidingö	44
Barkassen 1	Lidingö	73
Galeasen 2	Lidingö	74
Tryckregulatorn 1	Lidingö	81

Utvald historisk finansiell information

Nedanstående utvalda historiska finansiella information för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 är hämtad från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter som har reviderats av Ernst & Young AB ("EY") i enlighet med den revisorsrapport som finns på annan plats i detta Prospekt. Den utvalda historiska finansiella information för perioden januari–mars 2019 och 2018 är hämtad från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden januari–mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY i enlighet med den granskningsrapport som återfinns i detta Prospekt. Bolagets reviderade och oreviderade finansiella rapporter för aktuella perioder har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden januari–mars 2019 har upprättats på samma grunder som de reviderade konsoliderade finansiella rapporterna och enbart varit föremål för normala och återkommande justeringar som är nödvändiga för en rättvisande bedömning av aktuell delårsperiod.

Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets koncernredovisning, med tillhörande noter, som finns inkluderade i avsnittet "Historisk finansiell information".

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

mkr	1 januari–31 mars ¹⁾		1 januari–31 december ²⁾		
	2019	2018	2018	2017	2016
Hysesintäkter	62,0	47,8	218,3	187,6	182,6
Driftkostnader	-17,3	-12,0	-46,9	-38,2	-37,2
Underhåll	-5,4	-10,2	-43,3	-48,3	-35,1
Fastighetsskatt	-1,1	-0,9	-4,0	-3,3	-3,0
Fastighetsadministration	-3,6	-4,2	-20,9	-14,8	-13,9
Driftöverskott	34,7	20,6	103,2	83,0	93,4
Centrala administrationskostnader	-11,2	-3,7	-37,4	-11,5	-11,4
Finansnetto	-11,9	-11,8	-42,1	-43,2	-37,2
Förvaltningsresultat	11,5	5,1	23,7	28,3	44,8
Värdetförändring fastigheter	21,4	79,7	208,9	254,2	418,9
Värdetförändring räntederivat	-9,2	-0,2	0,8	16,5	-38,1
Resultat före skatt	23,7	84,6	233,4	299,0	425,6
Aktuell skatt	-0,3	-	0,0	-0,1	-0,2
Uppskjuten skatt	-7,1	-20,3	-11,1	-65,0	-93,2
Periodens resultat	16,3	64,3	222,3	233,9	332,2
Periodens övriga totalresultat					
Periodens resultat	16,3	64,3	222,3	233,9	332,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	16,3	64,3	222,3	233,9	332,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental ³⁾	33 670	30 000	31 860	30 000	30 000
Resultat per aktie, kr	0,48	2,14	6,98	7,80	11,07

1) Hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY.

2) Hämtade från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018, 2017 och 2016.

3) Under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje Aktie delades upp i 10 000 Aktier (split 10 000:1). Totalt antal Aktier efter aktiespliten uppgick till 10 000 000 Aktier. Registrerat antal Aktier vid räkenskapsårets utgång likväl som genomsnittligt antal Aktier var 1 000 Aktier för både 2017 och 2016. Den 1 april 2019 registrerades en ny split där varje Aktie delades upp i tre Aktier (split 3:1). Belopp avseende resultat per Aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på det nya antalet Aktier.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

mkr	1 januari–31 mars ¹⁾		1 januari–31 december ²⁾		
	2019	2018	2018	2017	2016
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	6 099,1	4 918,0	6 039,5	4 738,6	4 165,2
Övriga anläggningstillgångar	9,6	10,1	9,4	10,4	10,8
Summa anläggningstillgångar	6 108,7	4 928,1	6 048,9	4 749,0	4 176,0
Kortfristiga fordringar	15,5	5,5	25,8	11,1	7,6
Likvida medel	20,5	4,3	2,8	9,6	14,6
Summa omsättningstillgångar	36,0	9,8	28,7	20,8	22,2
SUMMA TILLGÅNGAR	6 144,7	4 937,9	6 077,6	4 769,8	4 198,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	2 772,3	2 234,0	2 756,0	2 169,7	1 935,8
Långfristiga räntebärande skulder	2 155,3	–	2 479,4	–	–
Avsättningar	0,6	0,7	0,6	0,7	0,8
Uppskjutna skatteskulder	686,9	689,0	679,8	668,7	603,7
Räntederivat	82,7	74,6	73,5	74,4	90,8
Summa långfristiga skulder	2 925,6	764,3	3 233,3	743,8	695,4
Kortfristiga räntebärande skulder	384,2	1 857,4	–	1 784,9	1 507,4
Övriga kortfristiga skulder	62,6	82,2	88,3	71,3	59,6
Summa kortfristiga skulder	446,8	1 939,6	88,3	1 856,3	1 567,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 144,7	4 937,9	6 077,6	4 769,8	4 198,2

1) Hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY.

2) Hämtade från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018, 2017 och 2016.

Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag

mkr	1 januari–31 mars ¹⁾		1 januari–31 december ²⁾		
	2019	2018	2018	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	23,7	84,6	233,4	299,0	425,6
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Värdeförändring på fastigheter	-21,4	-79,7	-208,9	-254,2	-418,9
Värdeförändring på räntederivat	9,2	0,2	-0,8	-16,5	38,1
Avskrivningar och utrangeringar	0,3	0,4	1,6	1,5	1,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,2
Betald skatt	-0,3	0,0	0,0	-0,1	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	11,6	5,4	25,2	29,8	46,3
Förändring av rörelsefordringar	10,4	5,6	-14,8	-3,9	7,2
Förändring av rörelseskulder	-25,8	10,8	11,5	11,8	8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3,8	21,8	21,9	37,6	61,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i inventarier	-0,4	–	-0,1	-0,7	–
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–	–	-5,6	–	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-38,2	-99,7	-287,5	-319,4	-135,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38,6	-99,7	-293,2	-320,1	-135,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	62,4	72,5	264,5	277,5	70,0
Amorteringar	-2,3	–	–	–	–
Utdelning	–	–	–	–	-288,2
Förändring långfristigt lån från ägarbolag	–	–	–	–	288,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60,1	72,5	264,5	277,5	70,0
Periodens kassaflöde	17,7	-5,3	-6,8	-5,0	-3,5
Likvida medel vid periodens början	2,8	9,6	9,6	14,6	18,2
Likvida medel vid periodens slut	20,5	4,3	2,8	9,6	14,6

1) Hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY.

2) Hämtade från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018, 2017 och 2016.

Nyckeltal

	1 januari–31 mars ¹⁾		1 januari–31 december ²⁾		
	2019	2018	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Överskottsgrad under perioden, %	55,9	43,0	47,3	44,2	51,2
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	257,4	194,7	257,4	193,7	185,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 413	1 350	1 411	1 346	1 285
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8	94,0	96,5	97,4	98,6
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	169,1	134,1	135,1
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, mkr	38,2	99,7	287,5	319,2	134,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 540	34 951	35 339	33 902	30 125
Totalt antal lägenheter vid periodens utgång, st	2 177	1 610	2 177	1 602	1 602
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	13	89	375	469	236
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	396	139	396	210	627
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 366	1 161	1 366	1 091	673
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,3	37,7	41,0	37,5	35,8
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	2,1	1,9	2,4	2,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,5	1,6	1,7	2,3
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	4,5	3,5	4,5	4,8
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	3,0	0,6	3,3	0,6	0,7
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	3 542,0	2 997,5	3 509,3	2 912,7	2 630,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr	3 289,9	2 784,3	3 267,4	2 705,2	2 410,3
Aktierelaterade nyckeltal³⁾					
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,34	0,17	0,74	0,94	1,49
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	103,0	-39,8	-21,0	-36,9	12,5
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, % ⁴⁾	201,6	-39,8	44,1	-36,9	12,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	105,20	99,92	104,23	97,09	87,68
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie, %	5,3	2,9	7,3	10,7	8,1
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	97,71	92,81	97,04	90,17	80,34
Eget kapital, kr/aktie	82,34	74,47	81,85	72,32	64,53

1) Hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY.

2) Hämtade från Bolagets reviderade konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018, 2017 och 2016.

3) Under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje Aktie delades upp i 10 000 Aktier (split 10 000:1). Totalt antal Aktier efter aktiespliten uppgick till 10 000 000 Aktier. Registrerat antal Aktier vid räkenskapsårets utgång likväl som genomsnittligt antal Aktier var 1 000 Aktier för både 2017 och 2016. Den 1 april 2019 registrerades en ny split där varje Aktie delades upp i tre Aktier (split 3:1). Belopp avseende resultat per Aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på det nya antalet Aktier.

4) Förvaltningsresultatet har justerats för engångskostnader 2018–2019 kopplade till den planerade börsnoteringen.

Definitioner

Bland nedanstående definitioner presenteras definitioner av nyckeltal vilka inte definieras enligt IFRS (alternativa nyckeltal). Koncernledningen använder dessa alternativa nyckeltal för att följa den underliggande utvecklingen av Bolagets verksamhet och anser att de hjälper investerare att förstå Bolagets utveckling från period till period samt underlättar en jämförelse med liknande bolag. Nyckeltalen för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 är hämtade från Bolagets reviderade koncernredovisning som har reviderats av EY i enlighet med den revisorsrapport som finns på annan plats i detta Prospekt. Nyckeltalen för perioderna 1 januari–31 mars 2019 och 2018 är hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY i enlighet med den granskningsrapport som finns inkluderad på annan plats i detta Prospekt.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på Koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital, dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterad bostadsarea 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 (EPRA NAV), mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV är ett nyckeltal som definieras av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på Koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger John Mattson klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad under perioden, %	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

Nedanstående tabeller återspeglar beräkningen av alternativa nyckeltal utifrån Koncernens IFRS-baserade poster. För definitioner av de alternativa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information–Nyckeltal–Definitioner". Nyckeltalen för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 är hämtade från Bolagets reviderade koncernredovisning som har reviderats av EY i enlighet med den revisorsrapport som finns på annan plats i detta Prospekt. Nyckeltalen för perioderna 1 januari–31 mars 2019 och 2018 är hämtade från Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden 1 januari–31 mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY i enlighet med den granskningsrapport som finns inkluderad på annan plats i detta Prospekt.

Under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje Aktie delades upp i 10 000 Aktier (split 10 000:1). Totalt antal Aktier efter aktiespliten uppgick till 10 000 000 Aktier. Registrerat antal Aktier vid räkenskapsårets utgång likväl som genomsnittligt antal Aktier var 1 000 Aktier för både 2017 och 2016. Den 1 april 2019 registrerades en ny split där varje Aktie delades upp i tre Aktier (split 3:1). Belopp avseende resultat per Aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på det nya antalet Aktier

	1 januari–31 mars		1 januari–31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie					
A Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) vid periodens utgång, mkr	3 289,9	2 784,3	3 267,4	2 705,2	2 410,3
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	30 000	33 670	30 000	30 000
A/B Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	97,71	92,81	97,04	90,17	80,34
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	2019	2018	2018	2017	2016
A Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 539,5	1 857,4	2 479,4	1 784,9	1 507,4
B Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	20,5	4,3	2,8	9,6	14,6
C Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	6 099,1	4 918,0	6 039,5	4 738,6	4 165,2
(A–B)/C Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,3	37,7	41,0	37,5	35,8
Eget kapital, kr/aktie	2019	2018	2018	2017	2016
A Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	2 772,3	2 234,0	2 756,0	2 169,7	1 935,8
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	30 000	33 670	30 000	30 000
A/B Eget kapital, kr/aktie	82,34	74,47	81,85	72,32	64,53
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	2019	2018	2018	2017	2016
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	246,6	183,1	248,5	188,7	182,9
B Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	10,7	11,7	8,9	5,0	2,5
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8	94,0	96,5	97,4	98,6

Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		2019	2018	2018	2017	2016
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	6 099,1	4 918,0	6 039,5	4 738,6	4 165,2
B	Bokfört värde pågående projekt och utvecklingsprojekt vid periodens utgång, mkr	90,9	231,7	65,3	194,0	96,0
C	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	169,1	134,1	135,1
(A-B)/C Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		35 540	34 951	35 339	33 902	30 125
Förvaltningsresultat, kr/aktie		2019	2018	2018	2017	2016
A	Förvaltningsresultat under perioden, mkr	11,5	5,1	23,7	28,3	44,8
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	30 000	31 860	30 000	30 000
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,34	0,17	0,74	0,94	1,49
Förvaltningsresultat, mkr		2019	2018	2018	2017	2016
A	Årets resultat	16,3	64,3	222,3	233,9	332,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	7,5	20,3	11,1	65,1	93,4
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	12,2	79,5	209,7	270,7	380,8
A+B-C	Förvaltningsresultat, mkr	11,5	5,1	23,7	28,3	44,8
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		2019	2018	2018	2017	2016
A	Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	47,8	39,6	46,6	42,2	40,6
B	Räntebärande skuld vid periodens utgång, mkr	2 539,5	1 857,4	2 479,4	1 784,9	1 507,4
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	2,1	1,9	2,4	2,7
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr		2019	2018	2018	2017	2016
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	246,6	183,1	248,5	188,7	182,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	10,7	11,7	8,9	5,0	2,5
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	257,4	194,7	257,4	193,7	185,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm		2019	2018	2018	2017	2016
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, mkr	212,0	153,0	213,5	158,5	153,6
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	5,6	9,1	3,7	2,5	0,2
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	154,0	120,0	154,0	119,6	119,6
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 413	1 350	1 411	1 346	1 285
Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie		2019	2018	2018	2017	2016
A	Förvaltningsresultat under perioden, mkr	11,5	5,1	23,7	28,3	44,8
B	Engångskostnader avseende börsnotering, mkr	5,6	-	19,6	-	-
C	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	30 000	31 860	30 000	30 000
(A+B)/C	Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie	0,51	0,17	1,36	0,94	1,49
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2019	2018	2018	2017	2016
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie under perioden	0,51	0,17	1,36	0,94	1,49
B	Förvaltningsresultat, kr/aktie under föregående period	0,17	0,28	0,94	1,49	1,33
A/B-1	Justerat förvaltningsresultat kr/aktie, %	201,6	-39,8	44,1	-36,9	12,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie		2019	2018	2018	2017	2016
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, mkr	3 542,0	2 997,5	3 509,3	2 912,7	2 630,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	30 000	33 670	30 000	30 000
A/B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	105,20	99,92	104,23	97,09	87,68
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr		2019	2018	2018	2017	2016
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	2 772,3	2 234,0	2 756,0	2 169,7	1 935,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	82,7	74,6	73,5	74,4	90,8
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	686,9	689,0	679,8	668,7	603,7
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	3 542,0	2 997,5	3 509,3	2 912,7	2 630,3
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	-82,7	-74,6	-73,5	-74,4	-90,8
F	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, mkr	-169,4	-138,7	-168,3	-133,2	-129,2
D-B-F	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	3 289,9	2 784,3	3 267,4	2 705,2	2 410,3

Räntebärande nettoskuld vid perioden utgång, mkr		2019	2018	2018	2017	2016
A	Räntebärande skulder vid utgången av perioden, mkr	2 539,5	1 857,4	2 479,4	1 784,9	1 507,4
B	Likvida medel vid utgången av perioden, mkr	20,5	4,3	2,8	9,6	14,6
A-B	Räntebärande nettoskuld vid utgången av perioden, mkr	2 519,1	1 853,3	2 476,6	1 775,3	1 492,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		2019	2018	2018	2017	2016
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	11,5	5,1	23,7	28,3	44,8
B	Räntekostnad under perioden, mkr	11,9	10,4	42,1	39,6	35,8
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,5	1,6	1,7	2,3
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %		2019	2018	2018	2017	2016
A	Förvaltningsresultat, kr/aktie under perioden	0,34	0,17	0,74	0,94	1,49
B	Förvaltningsresultat, kr/aktie under motsvarande period	0,17	0,28	0,94	1,49	1,33
A/B-1	Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt i %	103,0	-39,8	-21,0	-36,9	12,5
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %		2019	2018	2018	2017	2016
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	105,20	99,92	104,23	97,09	87,68
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	99,92	97,09	97,09	87,68	81,09
A/B-1	Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	5,3	2,9	7,3	10,7	8,1
Överskottsgrad under perioden, %		2019	2018	2018	2017	2016
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, mkr	34,7	20,6	103,2	83,0	93,4
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	62,0	47,8	218,3	187,6	182,6
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	55,9	43,0	47,3	44,2	51,2

Operationell och finansiell översikt

Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald historisk finansiell information" och Bolagets koncernredovisning, med tillhörande noter, som finns inkluderade i avsnittet "Historisk finansiell information". Denna operationella och finansiella översikt är avsedd att underlätta förståelsen och bedömningen av trender och förändringar i John Mattsons resultat och finansiella ställning. Historiska resultat ger inte nödvändigtvis en korrekt indikation av framtida resultat. Nedanstående redogörelse bör läsas i anslutning till John Mattsons reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 med tillhörande noter och Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden januari–mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018) som har översiktligt granskats av EY i enlighet med den granskningsrapport som återfinns i detta Prospekt. Bolagets reviderade och oreviderade finansiella rapporter för aktuella perioder har upprättats i enlighet med IFRS såsom de antagits av EU. Bolagets oreviderade konsoliderade finansiella rapport för perioden januari–mars 2019 har upprättats på samma sätt som de reviderade konsoliderade finansiella rapporterna och enbart varit föremål för normala och återkommande justeringar som är nödvändiga för en rättvisande bedömning av aktuell delårsperiod.

Detta avsnitt kan innehålla framåtriktade uttalanden som är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer, inklusive sådana faktorer som framgår av avsnittet "Riskfaktorer", som kan medföra att Bolagets framtida resultat, finansiella position eller kassaflöde kan komma att avvika väsentligt från det resultat, den finansiella position eller det kassaflöde som, direkt eller indirekt, framgår i sådana uttalanden.

Översikt

John Mattson förvaltar, förädlar, förtätar och förvärvar huvudsakligen hyresbostäder på Lidingö. Bolagets affärsidé inkluderar också expansion till andra kommuner i Stockholmsregionen.

John Mattson förädlar sina byggnader genom att renovera och därmed uppgradera lägenheter. Vid lägenhetsuppgradering tillämpar John Mattson Larsbergsmodellen som omfattar bas- och totaluppgradering. Vid basuppgradering byts elsystem och stammar ut tillsammans med helrenovering av respektive badrum. Basuppgraderingen i Bolagets hyresbestånd i Larsberg har även inneburit att lägenheterna fått säkerhetsdörrar och att gemensamhetsutrymmen såsom trapphus, entréer, tvättstugor och utemiljön runt husen har uppgraderats. Basuppgraderingarna har genomförts i allt väsentligt samtidigt som befintliga hyresgäster bott kvar i lägenheterna. Genomförda basuppgraderingar har resulterat i en mindre hyreshöjning samt framtida minskade fastighetskostnader genom framförallt reducerad mediaförbrukning och kostnader för löpande reparationer och underhåll. Per dagen för detta Prospekt innebär en basuppgradering att hyran i genomsnitt ökar från 1 100 kr per kvm och år till cirka 1 225 kr per kvm och år.

Vid totaluppgradering, som i huvudsak tillämpas på redan basuppgraderade lägenheter och som genomförs antingen vid omflyttning eller om hyresgästen så önskar, uppgraderas lägenheterna med nya kök och vitvaror, nya ytskikt och

golv. Totaluppgraderingar resulterar i en högre hyreshöjning jämfört med basuppgradering. Per dagen för detta Prospekt innebär en totaluppgradering att hyran ökar till i genomsnitt cirka 1 600 kr per kvm och år. Några byggnader i John Mattsons fastighetsbestånd, som genom dess byggnads-konstruktion inte varit möjliga att uppgradera i två steg, har totaluppgraderats från att ha varit orenoverade. Vid dessa uppgraderingar kan inte hyresgästen bo kvar i sin lägenhet under uppgraderingen, vilket innebär att hyresgästen måste evakueras under byggnationstiden. Detta medför i sin tur vakans- och evakueringskostnader för John Mattson. Vid totaluppgraderingar av tidigare orenoverade lägenheter kan hyreshöjningar behöva ske successivt då det annars skulle innebära en för betydande momentan hyreshöjning för hyresgästen.

John Mattsons förädlingsarbete omfattar också identifiering av outnyttjade befintliga utrymmen som kan byggas om till bostadslägenheter samt tillbyggnation av befintliga byggnader för ytterligare lägenheter. Under perioden 2015 till 2018 har John Mattson konverterat vakanta lokaler och förråd i Larsberg till lägenheter. Konverteringen har främst skett i samband med att byggnaderna basuppgraderats och totalt har 42 lägenheter tillskapats.

Bolagets förädlingsarbete har ökat bostadslägenheternas attraktivitet och bidrar därmed till bred efterfrågan samt ökad trivsel och trygghet. Härigenom uppnås en effektivare förvaltning, högre hyresintäkter, lägre fastighetskostnader och värdeskapande.

John Mattson hade den 31 mars 2019 396 orenoverade lägenheter och 900 basuppgraderade lägenheter, vilka Bolaget avser bas- respektive totaluppgradera under de kommande åren.

Den 31 mars 2019 omfattade fastigheterna i Käppala totalt 396 orenoverade lägenheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 24 tkvm med ett av Bolaget bedömt marknadsvärde om cirka 24 tkr/kvm. Dessa lägenheter avses att under de kommande åren både bas- och totaluppgraderas varvid cirka 10 tkr/kvm beräknas att investeras fördelat mellan bas- respektive totaluppgradering. Driftnettoförbättringen (dvs. hyresökning och förväntad driftkostnadsbesparing) på årsbasis efter genomförda uppgraderingar beräknas uppgå till cirka 600 kr/kvm.

Den 31 mars 2019 omfattade fastigheterna i Larsberg totalt 900 basuppgraderade lägenheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 72 tkvm med ett av Bolaget bedömt marknadsvärde om cirka 31 tkr/kvm. Dessa lägenheter avses att under de kommande åren totaluppgraderas varvid cirka 5 tkr/kvm beräknas att investeras. Driftnettoförbättringen på årsbasis efter genomförda totaluppgraderingar beräknas uppgå till cirka 400 kr/kvm. Den 31 mars 2019 omfattade fastigheterna i Larsberg totalt 317 totaluppgraderade lägenheter vars värde bedöms uppgå till cirka 41 tkr/kvm.

I Baggeby färdigställdes totaluppgraderingen av fastigheten Lidingö Barkassen 1 under andra kvartalet 2018. Efter genomförd totaluppgradering uppgår det bedömda värdet på denna fastighet till cirka 44 tkr/kvm.

John Mattson har goda förutsättningar att genomföra förtätningar genom nybyggnation av bostäder och lokaler i de befintliga områdena Larsberg och Käppala. John Mattsons förtätningsprojekt genomförs med utgångspunkten att Bolaget bygger bostäder och lokaler för långsiktigt ägande och förvaltning. Under 2008 färdigställde John Mattson ett förtätningsprojekt i området Larsberg omfattande 128 nybyggda lägenheter. Bolaget färdigställde dessutom under 2009 en byggnad på Bolagets fastighet Lidingö Bodals Gård 1 som Bolaget hyr ut till LU och under 2011 färdigställde Bolaget en byggnad på fastigheten Radiofyren 1 som Bolaget hyr ut till ICA samt ett antal mindre hyresgäster som bedriver apotek och annan serviceverksamhet. I juni 2018 färdigställde John Mattson ytterligare ett bostadsförtättningsprojekt omfattande 80 lägenheter fördelat på två huskroppar (Parkhusen).

Utöver det nyligen färdigställda Parkhusen pågår byggnation av 74 ungdomslägenheter i projekt U25, vilket beräknas färdigställas under det fjärde kvartalet 2019. Det finns även en pågående planprocess för cirka 200 lägenheter i två byggnader samt ett nytt parkeringsgarage med cirka 200–300 parkeringsplatser på fastigheten Lidingö Fyrtornet 5 i Larsberg under projektnamnet Ekporten. Förtättningsprojektet bidrar till att öka John Mattsons hyresintäkter och driftöverskott samtidigt som det leder till en ökad variation i bebyggelse, ett ökat produktutbud i John Mattsons bostadsområden och ökad attraktivitet. Förutsatt att förtättningsprojektets verkliga värde vid färdigställandet överstiger John Mattsons totala investering ger förtättningsprojektet också upphov till en orealiserad värdeförändring i form av en projektvinst som redovisas successivt under projekttiden.

John Mattson förvärvade och tillträdde ett fastighetsbestånd med 481 lägenheter den 29 juni 2018 till ett anskaffningsvärde om 804,5 mkr i området Käppala på Lidingö. Som delikvid för förvärvet genomfördes en kvittningsemission till säljaren Tagehus, som medförde en ökning av 1 223 344 Aktier i Bolaget. De förvärvade fastigheterna har ingått i John Mattsons koncernredovisning under andra halvåret 2018.

Viktiga faktorer som påverkar John Mattsons intjäningsförmåga och finansiella ställning

Några av de faktorer som påverkar John Mattsons intjäningsförmåga, finansiella ställning och kassaflöde är:

- Makroekonomiska faktorer och den regional-ekonomiska utvecklingen.
- Hyresnivå, uthyrningsgrad och hyresutveckling.
- Fastighetskostnader.
- Kostnader för central administration.
- Fastighetsvärde, investeringar i fastigheter och värdeförändring av fastigheter.
- Finansiering, finansnettots utveckling och värdeförändring av räntederivat.
- Myndighetsbeslut och skatt.

Makroekonomiska faktorer och den regionalekonomiska utvecklingen

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk tillväxt, befolkningstillväxt och sysselsättning på nationell och regional nivå samt inflation. Konjunktursvängningar och tillväxt i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden och hushållens inkomstutveckling, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen påverkar räntenivån och har därmed en påverkan på John Mattsons finansnetto. Räntekostnaden för räntebärande skulder är en betydande kostnadspost för John Mattson. På längre sikt får förändringar i räntenivån en väsentlig påverkan på John Mattsons resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också utvecklingen av John Mattsons fastighetskostnader.

Värdet på John Mattsons fastigheter påverkas av avkastningskravet på fastigheter i allmänhet och på bostadsfastigheter i synnerhet som bland annat påverkas av den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, nyproduktion av bostäder, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning.

Hyresnivå, uthyrningsgrad och hyresutveckling

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas generellt av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och befolkningsstruktur och sysselsättning. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker respektive ökar påverkas John Mattsons resultat negativt respektive positivt.

I tillägg till generella faktorer påverkas John Mattsons hyresutveckling av omfattningen av genomförda bas- respektive totaluppgraderingar, färdigställda förtättnings-

projekt, förvärvade respektive avyttrade fastigheter, uthyrningsgrad och utfallet av den årliga hyresförhandlingen som sker mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen avseende hyresjustering för lägenheter. Utfallet av den årliga hyresförhandlingen kan både medföra höjning och sänkning av hyresnivån.

Historiska hyreshöjningar

År	Intervall (%)	Viktad hyreshöjning ¹⁾ (%)
2018	1,2–1,6	1,3
2017	0,7–0,9	0,9
2016	0,9	0,9
2015	1,1	1,1
2014	1,0–1,6	1,5
2013	0,5–2,5	1,8
2012	1,1–3,0	2,8
2011	2,2–2,8	2,6
2010	1,0–2,6	2,4

1) Viktad hyreshöjning har beräknats utifrån antal lägenheter inom respektive hyreshöjningsintervall.

Hyresintäkter 1 januari 2016–31 mars 2019

mkr	1 januari–31 mars		1 januari–31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Larsberg	45,9	41,3	173,0	160,0	154,6
Baggeby	2,3	1,4	7,1	6,5	7,0
Dalénium	5,3	5,1	21,3	21,1	21,0
Käppala	8,5	–	16,9	–	–
Summa hyresintäkter	62,0	47,8	218,3	187,6	182,6

Kr/kvm, rullande 12 månader	1 januari–31 mars		1 januari–31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Larsberg	1 454	1 360	1 440	1 343	1 286
Baggeby	1 397	1 103	1 244	1 145	1 226
Dalénium	2 338	2 290	2 314	2 283	2 283
Käppala	1 103	–	1 083	–	–
Totalt	1 438	1 413	1 417	1 400	1 352

Jämförelse mellan 1 januari–31 mars 2019 och 1 januari–31 mars 2018

Koncernens hyresintäkter uppgick till 62,0 mkr (47,8), vilket motsvarar 1 438 kr/kvm (1 413). Intäktsökningen om 14,2 mkr förklaras främst av under 2018 förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka ökat intäkterna med 11,3 mkr (0,0) jämfört med motsvarande period föregående år. Bas- och totaluppgraderingar av lägenheter har ökat intäkterna med 1,8 mkr (1,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 95,8 procent (94,0). Härutöver motsvarade vakanser 3,7 procent (5,5) av hyresvärdet.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 52,4 mkr (39,6), vilket motsvarar 1 341 kr/kvm (1 304). Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter vid periodens utgång uppgick till 97,4 procent (94,4).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Koncernens hyresintäkter uppgick till 218,3 mkr (187,6), vilket motsvarar 1 417 kr/kvm (1 400). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av 2018 uppgick till 96,5 procent (97,4). Lämnade rabatter uppgick till 1,0 mkr (0,9).

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 183,3 mkr (155,3), vilket motsvarar 1 327 kr/kvm (1 298). Den ekono-

miska uthyrningsgraden för lägenheter under 2018 uppgick till 98,3 procent (98,4). Lägenhetsvakanser och rabatter om 3,7 mkr (2,5) motsvarande 1,4 procent (1,3). 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.

Intäktsökningen om 30,7 mkr är framförallt hänförlig till förvärvade fastigheter i Käppala om 16,9 mkr och färdigställdhet av Parkhusen om 5,1 mkr. Vidare förklaras ökningen av genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka för under 2018 ökat hyresintäkterna med 5,7 mkr (2,8). Under 2018 har 375 (469) lägenheter bas- och/eller totaluppgraderats. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder under 2018 resulterade i hyresökningar i intervallet 1,2–1,6 procent (0,7–0,9) från 1 april 2018, vilket motsvarar 1,4 mkr (1,2) av hyresintäktsökningen under 2018.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016

Koncernens hyresintäkter uppgick till 187,6 mkr (182,6), vilket motsvarar 1 400 kr/kvm (1 352). Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av 2017 uppgick till 97,4 procent (98,6). Lämnade rabatter uppgick till 0,9 mkr (1,0).

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 155,2 mkr (151,3), vilket motsvarar 1 298 kr/kvm (1 264). Den ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under 2017 uppgick till 98,4 procent (99,9). Lägenhetsvakanser och rabatter om 2,5 mkr (0,2) motsvarande 1,3 procent (0,1). Av lägenhetsvakansen var 0,4 mkr hänförligt till tomställandet av Barkassen i Baggeby i samband med totaluppgradering av denna fastighet som påbörjades under augusti 2017.

Hyresintäktsökningen om 5,0 mkr är framförallt hänförlig till genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka under 2017 ökat hyresintäkterna med 2,8 mkr (3,1). Under 2017 har 469 (236) lägenheter bas- och/eller totaluppgraderats. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder under 2017 resulterade i hyresökningar i intervallet 0,7–0,9 procent (0,9) från den 1 mars, vilket motsvarar 1,2 mkr (1,1) av hyresintäktsökningen under 2017. Vidare förklaras ökningen av lokalintäkter främst till omsättningsbaserad hyra.

Fastighetskostnader

Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Variationer i priser på dessa tjänster, effekter från onormalt väder och förbrukning påverkar John Mattsons resultat.

Utgifter för underhåll omfattar åtgärder som primärt genomförs i syfte att långsiktigt bibehålla byggnadens ursprungliga standard. Dessa utgifter kostnadsförs som underhåll i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär (hela eller partiella komponentbyten) aktiveras i samband med att utgiften uppkommer.

Av de investeringar som John Mattson genomfört i samband med bas- och totaluppgraderingar i området Larsberg har viss del kostnadsförts som underhåll. I Bolagets nyförvärvade område, Käppala, gör Bolaget en annan bedömning genom att investeringar av underhållskaraktär aktiveras i större omfattning.

Fastighetskostnader 1 januari 2016–31 mars 2019

Fastighetskostnader per område, mkr	1 januari–31 mars		1 januari–31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Larsberg	19,3	24,2	86,2	94,2	82,4
Baggeby	0,8	1,8	6,2	5,6	2,6
Dalénum	1,5	1,2	4,9	4,9	4,2
Käppala	5,8	-	17,9	-	-
Summa fastighetskostnader	27,3	27,3	115,1	104,6	89,2

Underhåll, mkr	1 januari–31 mars		1 januari–31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Uppgradering lägenheter	0,0	4,9	11,2	17,5	14,8
Uppgradering byggnader	0,0	2,0	7,3	9,6	9,0
Löpande underhåll och reparationer	5,4	3,3	18,9	12,5	11,4
Övriga underhållskostnader	0,0	-	5,9	8,6	-
Summa underhåll	5,4	10,2	43,3	48,3	35,1

1 januari–31 mars

Kr/kvm, årstakt	Larsberg		Baggeby		Dalénum		Käppala	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Driftkostnader	298	289	287	367	380	386	465	-
Underhåll	223	429	453	558	64	31	265	-
- varav uppgraderingar	93	203	306	497	-	-	-	-
Fastighetsskatt	27	33	11	18	20	25	24	-
Fastighetsadministration	109	116	149	146	92	68	150	-
Totalt	658	867	900	1 090	555	510	904	-

1 januari–31 december

Kr/kvm, årstakt	Larsberg			Baggeby			Dalénum			Käppala		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Driftkostnader	295	271	263	283	366	359	370	410	377	453	-	-
Underhåll	263	382	286	600	457	63	50	25	44	250	-	-
- varav uppgraderingar	127	271	193	487	420	31	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	27	26	23	15	15	15	20	20	20	24	-	-
Fastighetsadministration	118	112	106	181	138	81	88	75	81	146	-	-
Totalt	702	791	678	1 078	976	519	528	529	521	874	-	-

Jämförelse mellan 1 januari–31 mars 2019 och 1 januari–31 mars 2018

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 27,3 mkr (27,3) motsvarande 704 kr/kvm (852), vilket är en minskning med 148 kr/kvm eller 17 procent. Fastighetskostnaderna har stigit till följd av fastighetsförvärv och investeringar under 2018 samtidigt som underhållskostnaderna sjunkit jämfört med föregående år.

Driftkostnader uppgick till 17,3 mkr (12,0). Ökningen förklaras främst av tillkommande driftkostnader för förvärvade fastigheter och under 2018 färdigställda nybyggnadsprojekt som tagits i drift efter första kvartalet 2018.

Underhållskostnaderna uppgick till 5,4 mkr (10,2), varav 0,0 mkr (6,8) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar.

Antalet medarbetare inom fastighetsförvaltningen uppgick i genomsnitt till 16 (18).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 115,1 mkr (104,6) motsvarande 736 kr/kvm (780), vilket är en minskning med 45 kr/kvm eller 6 procent. Driftkostnader uppgick till 46,9 mkr (38,2). Ökningen under 2018 förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader från förvärvade fastigheter och under året färdigställda nybyggnadsprojekt.

Underhållskostnaderna uppgick till 43,3 mkr (48,3), varav 18,5 mkr (26,8) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar. Under 2018 har löpande underhåll och reparationer belastats med kostnader av engångskaraktär hänförliga till tidigare gjorda aktive-

ringar av föregående ägare avseende projekteringar och utredningar om 5,9 mkr (0,0), vilka har belastat fastighetskostnaderna för Käppala.

Antalet medarbetare inom fastighetsförvaltningen uppgick i genomsnitt till 17 (20).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 104,6 mkr (89,2) motsvarande 780 kr/kvm (660), vilket är en ökning med 120 kr/kvm eller 18,2 procent. Driftkostnader uppgick till 38,2 mkr (37,2).

Underhållskostnaderna uppgick till 48,3 mkr (35,1), varav 26,8 mkr (23,7) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar. Under 2017 har löpande underhåll och reparationer belastats med kostnader av engångskaraktär hänförliga till tidigare år gjorda aktiveringar avseende projekteringar och utredningar om 8,0 mkr (0,0), vilka har belastat fastighetskostnaderna för Larsberg.

Antalet medarbetare inom fastighetsförvaltningen uppgick i genomsnitt till 20 (18).

Kostnader för centrala organisationen

Till centrala organisationen hör kostnader på koncernövergripande nivå som inte direkt är hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för koncernledning, centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finans. John Mattson bedömer att Bolaget kommer kunna fortsätta att expandera verksamheten utan att öka kostnaderna för central organisation i motsvarande takt.

Central administration 1 januari 2016–31 mars 2019

Jämförelse mellan 1 januari–31 mars 2019
och 1 januari–31 mars 2018

Koncernens kostnader för central administration uppgick till 11,2 mkr (3,7). Under perioden har centrala administrationskostnader belastats med kostnader hänförliga till börsnoteringen om 5,6 mkr (–).

Antalet medarbetare inom den centrala administrationen uppgick i genomsnitt till 7 (6).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Koncernens kostnader för central administration uppgick till 37,4 mkr (11,5). Under 2018 har centrala administrationskostnader belastats med kostnader hänförliga till börsnoteringen om 19,6 mkr (0,0).

Antalet medarbetare inom den centrala administrationen uppgick i genomsnitt till 7 (5).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016

Koncernens kostnader för central administration uppgick till 11,5 mkr (11,4).

Antalet medarbetare inom den centrala administrationen uppgick i genomsnitt till 5 (5).

Fastighetsvärde, investeringar i fastigheter och värdeförändring av fastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till södra Lidingö och består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndets värde påverkas av flera faktorer som både är utom och inom John Mattsons kontroll. Flertalet av dessa faktorer ligger utom Bolagets kontroll, såsom exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, nyproduktion av bostäder, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag, vilka samtliga påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på John Mattsons fastighetsbestånd.

Faktorer som är inom John Mattsons kontroll och som har en värdepåverkan är exempelvis att förvalta fastighetsbeståndet på ett sådant sätt att fastigheternas driftöverskott ökar och/eller risken i den löpande förvaltningen minskar, att förädla fastighetsbeståndet genom uppgraderingar, till- och ombyggnationer varvid ökningen av fastighetsvärdet efter förädlingen överstiger investeringens storlek och att identifiera och tillskapa nya byggrätter för förtätning, dvs. nybyggnation av bostäder, där värdet av färdigställd byggnad överstiger den totala investeringen för nybyggnationen.

John Mattsons huvudsakliga investeringar utgörs av förvärv av fastigheter, investeringar i nybyggnation, basuppgradering av byggnader och lägenheter samt totaluppgradering av byggnader och lägenheter.

Fastighetsbeståndets utveckling 1 januari 2016–31 mars 2019

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE mkr	1 januari–31 mars		1 januari–31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Fastighetsvärde vid periodens början	6 039,5	4 738,6	4 738,6	4 165,2	3 611,6
+ Förvärv	–	–	804,5	–	–
+ Investeringar i nybyggnation	26,4	34,6	115,0	124,2	8,8
+ Investeringar i basuppgraderingar	1,1	29,7	93,5	171,9	119,1
– varav byggnad	–	11,5	43,0	81,4	52,1
– varav lägenhet	1,1	18,1	50,5	90,6	67,0
+ Investeringar i totaluppgraderingar	10,0	34,9	76,6	20,0	0,7
– varav byggnad	–	11,5	16,9	0	0
– varav lägenhet	10,0	23,3	59,7	20,0	0,7
+ Övriga investeringar	0,7	0,5	2,3	3,1	6,1
– Försäljningar	–	–	–	–	–
+/- Orealiserade värdeförändringar	21,4	79,7	208,9	254,2	418,9
Fastighetsvärde vid periodens slut	6 099,1	4 918,0	6 039,5	4 738,6	4 165,2

SPECIFIKATION AV OREALISERADE VÄRDE- FÖRÄNDRINGAR

mkr	1 januari–31 mars		1 januari–31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Driftnettoförändring	14,8	8,4	131,9	73,0	116,7
Pågående projekt/byggrätter	11,9	71,4	68,4	169,2	252,5
Avkastningskrav	-5,3	–	0,0	12,0	49,7
Förvärvade fastigheter	–	–	8,5	–	–
Summa	21,4	79,7	208,9	254,2	418,9
Förändring i procent	0,4	1,7	4,4	6,1	11,6

Jämförelse mellan 1 januari–31 mars 2019 och 1 januari–31 mars 2018

Den 1 januari 2019 uppgick John Mattsons fastighetsvärde till 6 039,5 mkr (4 738,6) och omfattade 2 177 lägenheter (1 602) på Lidingö i Larsberg, Baggeby, Dalénum och Käppala med en uthyrbar area om 169,1 tkvm (134,1).

I basuppgraderingar av lägenheter investerades 1,1 mkr (18,1). Inga (71) basuppgraderingar av lägenheter färdigställdes under perioden. I totaluppgraderingar av lägenheter investerades 10,0 mkr (23,3) och 13 lägenheter (18) totaluppgraderades. Per den 31 mars 2019 pågick totaluppgradering av 17 lägenheter (68).

Samtliga investeringar har finansierats av egengenererade medel och banklån.

Den 31 mars 2019 uppgick John Mattsons fastighetsvärde till 6 099,1 mkr (4 918,0) och omfattade 2 177 lägenheter (1 610) på Lidingö i Larsberg, Baggeby, Dalénum och Käppala med en uthyrbar area om 169,1 tkvm (134,1).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Den 1 januari 2018 uppgick John Mattsons fastighetsvärde till 4 738,6 mkr (4 165,2) och omfattade 1 602 lägenheter (1 602) på Lidingö i Larsberg, Baggeby och Dalénum med en uthyrbar area om 134,1 tkvm (135,1).

Under 2018 förvärvades ett fastighetsbestånd med 481 lägenheter till ett koncernmässigt anskaffningsvärde om 804,5 mkr (–) i området Käppala på Lidingö. 115,0 mkr (124,2) investerades i nybyggnation av dels Parkhusen i Larsberg omfattande 80 lägenheter som också färdigställdes under 2018 och dels U25 omfattande 74 ungdomslägenheter som beräknas vara färdigställda under fjärde kvartalet 2019.

I basuppgraderingar investerades 93,5 mkr (171,9) och 210 lägenheter (418) basuppgraderades. I totaluppgraderingar investerades 76,6 mkr (20,0) och 165 lägenheter (51) totaluppgraderades.

Samtliga investeringar har finansierats av egengenererade medel och banklån med undantag för förvärvet av Käppala som delfinansierades genom en kvittningsemission av 1 223 344 nyemitterade Aktier i John Mattson.

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 208,9 mkr (254,2) och är hänförliga till följande faktorer: driftnettoförändring 131,9 mkr (73,0), pågående projekt och byggrätter 68,4 mkr (169,3), förvärvade fastigheter 8,5 mkr (–) och förändrat avkastningskrav 0,0 mkr (12,0).

Den 31 december 2018 uppgick John Mattsons fastighetsvärde till 6 039,5 mkr (4 738,6) och omfattade 2 177 lägenheter (1 602) på Lidingö i Larsberg, Baggeby, Dalénum och Käppala med en uthyrbar area om 169,1 tkvm (134,1), varav tre kommersiella fastigheter i Larsberg med en uthyrbar area om 8,0 tkvm (8,0).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016

Den 1 januari 2017 uppgick John Mattsons fastighetsvärde till 4 165,2 mkr (3 611,6) och omfattade 1 602 lägenheter (1 601) på Lidingö i Larsberg, Baggeby och Dalénum med en uthyrbar area om 135,1 tkvm (135,3).

124,2 mkr (8,8) investerades i nybyggnation, främst av Parkhusen i Larsberg omfattande 80 lägenheter som färdigställdes under 2018.

I basuppgraderingar investerades 171,9 mkr (119,1) och 418 lägenheter (235) basuppgraderades under 2017. I totaluppgraderingar investerades 20,0 mkr (0,7) och 51 lägenheter (1) totaluppgraderades under 2017.

Samtliga investeringar har finansierats av egengenererade medel och banklån.

De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 254,2 mkr (418,9) och är hänförliga till följande faktorer: förbättring av kassaflöde 73,0 mkr (116,7), projektvinster och byggrätter 169,3 mkr (252,5) och förändrat avkastningskrav 12,0 mkr (49,7).

Den 31 december 2017 uppgick John Mattsons fastighetsvärde till 4 738,6 mkr (4 165,2) och omfattade 1 602 lägenheter (1 602) på Lidingö i Larsberg, Baggeby och Dalénum med en uthyrbar area om 134,1 tkvm (135,1).

Finansiering, finansnettots utveckling och värdeförändringar av räntederivat

John Mattson anser att fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med en väl avvägd fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa John Mattsons behov av långfristig finansiering och tillgång till erforderlig likviditet för att finansiera förädling och förtätning av fastighetsbeståndet har John Mattson under 2018 omförhandlat krediter med förlängd kreditbindning och tillfört nya krediter.

Räntekostnaden för räntebärande skulder är en betydande kostnad för John Mattson. Förändring av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar Bolagets finansiella kostnader och dess finansnetto. Hur snabbt, och med hur mycket, förändringar i dessa båda komponenter påverkar finansnettot beror i huvudsak på vald kapital- och räntebindningstid och den räntebärande skuldens storlek.

Som en del i hanteringen av John Mattsons ränterisk använder sig Bolaget av räntederivat, i form av nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande såvida derivaten inte löses i förtid. John Mattson har till del skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på räntederivaten minskar i nedåtgående ränteläge och ökar i uppåtgående ränteläge.

Finansiering och finansnettots utveckling 1 januari 2016–31 mars 2019

mkr	1 januari–31 mars		1 januari–31 december		
	2019	2018	2018	2017	2016
Belåningsgrad, %	41,3	37,7	41,0	37,5	35,8
Förändring räntebärande nettoskuld, mkr	42,5	325,1	701,3	282,5	73,6
Genomsnittlig kreditmarginal under perioden, %	0,8	0,7	0,7	0,7	0,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	2,1	1,9	2,4	2,7
Räntebindningstid vid respektive periods utgång, år	3,2	4,5	3,5	4,5	4,8

Kreditbindningstid vid respektive periods utgång, år	3,0	0,6	3,3	0,6	0,7
--	-----	-----	-----	-----	-----

mkr	31 mars				31 december					
	2019		2018		2018		2017		2016	
Löptid	Ränte- volym	Kredit- volym	Ränte- volym	Kredit- volym	Ränte- volym	Kredit- volym	Ränte- volym	Kredit- volym	Ränte- volym	Kredit- volym
0-1 år	838	394	579	1 867	775	110	506	1 795	229	1 517
1-2 år	259	164	-	-	259	448	-	-	-	-
2-3 år	450	1 079	186	-	0	554	286	-	-	-
3-4 år	54	475	100	-	506	527	-	-	586	-
4-5 år	171	475	54	-	171	475	154	-	-	-
>5 år	768	-	939	-	768	475	839	-	693	-
Summa	2 540	2 587	1 857	1 867	2 479	2 589	1 785	1 795	1 507	1 517
Outnyttjade krediter (mkr)		48	-	10	-	110	-	10	-	10

Jämförelse mellan 1 januari–31 mars 2019 och 1 januari–31 mars 2018

Finansnettot uppgick till -11,9 mkr (-11,8). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 0,6 mkr (-). Den 31 mars 2019 uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekt av räntederivat, till 1,9 procent (2,1). Den 31 mars 2019 uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden till 3,0 år (0,6).

Den 31 mars 2019 uppgick räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel till 2 519,1 mkr (1 853,1), innebärande en ökning om 666 mkr (77,8) och en belåningsgrad motsvarande 41,3 procent (37,7). Den 31 mars 2019 hade John Mattson kreditavtal om 2 587 mkr (1 867), varav 2 540 mkr (1 857) var utnyttjat och likvida medel om 20,5 mkr (4,3).

Värdeförändringen av derivat uppgick till -9,2 mkr (-0,2) under perioden 1 januari–31 mars 2019 och den 31 mars 2019 uppgick det verkliga värdet på derivaten till -82,7 mkr (-74,6). Den 31 mars 2019 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,2 år (4,5).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Finansnettot uppgick till -42,1 mkr (-43,2). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 2,8 mkr (2,9). Den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekt av räntederivat, till 1,88 procent (2,37). Den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden till 3,3 år (0,6).

Den 31 december 2018 uppgick räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel till 2 476,6 mkr (1 775,3), innebärande en ökning om 701,3 mkr (282,5) och en belåningsgrad motsvarande 41,0 procent (37,5). Den 31 december 2018 hade John Mattson kreditavtal om 2 589 mkr (1 795), varav 2 479 mkr (1 785) var utnyttjat och likvida medel om 2,8 mkr (9,6).

Värdeförändringen av derivat uppgick till 0,8 mkr (16,5) under 2018 och den 31 december 2018 uppgick det verkliga värdet på derivaten till -73,5 mkr (-74,4). Den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,5 år (4,5).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016

Finansnettot uppgick till -43,2 mkr (-37,2). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 2,9 mkr (0). Den 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga

räntan, inklusive effekt av räntederivat, till 2,37 procent (2,70). Den 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden till 0,6 år (0,7).

Den 31 december 2017 uppgick räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel till 1 775,3 mkr (1 492,8), innebärande en ökning om 282,5 mkr (73,6) och en belåningsgrad motsvarande 37,5 procent (35,8). Den 31 december 2017 hade John Mattson kreditavtal om 1 795 mkr (1 517), varav 1 785 mkr (1 507) var utnyttjat och likvida medel om 9,6 mkr (14,6).

Värdeförändringen av derivat uppgick till 16,5 mkr (-38,1) under 2017 och den 31 december 2017 uppgick det verkliga värdet på derivaten till -74,4 mkr (-90,8). Den 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,5 år (4,8).

Myndighetsbeslut och skatt

John Mattsons verksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende t.ex. detaljplaner och bygglov, men också fastighetsskatt, byggregler och reglering av hyres-sättningen för bostäder. För att John Mattson ska kunna förtäta genom nybyggnation samt utföra om- och tillbyggnader på befintliga byggnader krävs antingen att nya detaljplaner framtas eller att bygglov beviljas. Det finns inga garantier för när eller om detaljplaner kommer till stånd, eller att byggrätter medges motsvarande John Mattsons förväntningar, eller att bygglov beviljas. Förändring av fastighetsskatt eller kommunala avgifter har också en påverkan på John Mattsons utveckling. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det s.k. bruksvärdessystemet, både begränsar och ökar John Mattsons risker och påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar är begränsade av att inte kunna ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard.

Förändrade skatteregler påverkar också John Mattson. Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler för företagssektorn i kraft. Lagstiftningen innebär i stora drag att avdrag medges med negativt finansnetto om maximalt 30 procent av skattepliktigt EBITDA (i John Mattsons fall innebär det förenklat; resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändring derivat och fastigheter samt avdrag för skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer och skattemässiga underskott). I samband med att reglerna trädde i kraft sänktes bolagsskattesatsen från 22,0 procent till 21,4

procent och från och med 2021 sänks skattesatsen ytterligare till 20,6 procent.

John Mattson har i resultatet för 2018 beaktat den lägre bolagsskattens omedelbara effekter på koncernens uppskjutna skatteskulder och -fordringar. John Mattson kommer att omfattas av de nya ränteavdragsbegränsningarna och beroende bland annat av hur kapitalstruktur och rörelseresultat ser ut i framtiden kan de nya reglerna få negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatt 1 januari 2016–31 mars 2019

Jämförelse mellan 1 januari–31 mars 2019 och 1 januari–31 mars 2018

Aktuell skatt uppgick till -0,3 mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till -7,1 mkr (-20,3) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat om netto -2,6 mkr (-17,5).

Omvärderingen av uppskjuten skatt beror på att beslut fattats om att bolagsskattesatsen i Sverige ska sänkas i två steg, till 21,4 procent under 2019 och till 20,6 procent under 2021. John Mattson har beräknat uppskjuten skatt på den lägre skattesatsen, då varken skatteskulder eller skattefordringar förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under perioden fram till 2021.

Den 31 mars 2019 beräknas Koncernens ansamlade skattemässiga underskott till 499,6 mkr (373,8), vilka utgör underlag för Koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Den 31 mars 2019 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med 4 498,4 mkr (3 604,7). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent (22 procent), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv.

Skatteposition per den 31 mars 2019

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Fastigheter	-4 498,4	-926,7	-269,9
Derivat	82,7	17,0	15,7
Underskottsavdrag	499,6	102,9	84,9
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	-3 916,4	-806,8	-169,4
Fastigheter, tillgångsförvärv	581,8	119,9	
Enligt balansräkningen, 31 mars 2019		-686,9	

Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende Koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskontoreringsränta 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.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Aktuell skatt uppgick under 2018 till 0,0 mkr (-0,1). Uppskjuten skatt uppgick till -11,1 mkr (-65,0) och har i huvudsak påverkats av förändringar i temporära skillnader på fastigheter och derivat om -85,2 mkr (-96,6) och förändring av aktiverade underskottsavdrag om 27,9 mkr (31,9) 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 ska sänkas i två steg, till 21,4 procent under 2019 och till 20,6 procent under 2021. John Mattson har beräknat uppskjuten skatt på den lägre skattesatsen, då varken skatteskulder eller skattefordringar förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under perioden fram till 2021.

Den 31 december 2018 beräknas Koncernens ansamlade skattemässiga underskott till 500,9 mkr (374,0), vilka utgör underlag för Koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Den 31 december 2018 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med 4 455,9 mkr (3 512,6). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent (22), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv.

Skatteposition per den 31 december 2018

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Fastigheter	-4 455,9	-917,9	-267,4
Derivat	73,5	15,1	14,0
Underskottsavdrag	500,9	103,2	85,2
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	-3 881,8	-799,7	-168,3
Fastigheter, tillgångsförvärv	581,8	119,9	-
Enligt balansräkningen, 31 december 2018	-	-679,8	-

Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende Koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskontingsränta 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.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2018

Aktuell skatt uppgick under 2017 till -0,1 mkr (-0,2). Uppskjuten skatt uppgick till -65,0 mkr (-93,2) och har i huvudsak påverkats av förändringar i temporära skillnader på fastigheter och derivat om -96,9 mkr (-105,3) och förändring av aktiverade underskottsavdrag om 31,9 mkr (12,1).

Den 31 december 2017 beräknas Koncernens ansamlade skattemässiga underskott till 374,0 mkr (229,0), vilka utgör underlag för Koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Den 31 december 2017 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med 3 512,6 mkr (3 089,9). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22,0 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv.

Skatteposition per den 31 december 2017

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklighet skatteskuld
Fastigheter	-3 512,6	-772,8	-210,8
Derivat	74,4	16,4	14,0
Underskottsavdrag	374,0	82,3	63,7
Obeskattade reserver	-0,4	0,1	-
Summa	-3 064,6	-674,2	-133,1
Fastigheter, tillgångsförvärv	25,0	5,5	-
Enligt balansräkningen, 31 december 2017	-	-668,7	-

Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende Koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskontingsränta 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 6 procent.

Skatteposition per den 31 december 2016

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklighet skatteskuld
Fastigheter	-3 089,9	-679,8	-185,4
Derivat	90,8	20,7	17,3
Underskottsavdrag	229,0	50,4	39,0
Obeskattade reserver	-2,3	-0,5	-0,1
Summa	-2 772,4	-609,2	-129,2
Fastigheter, tillgångsförvärv	25,0	5,5	-
Enligt balansräkningen, 31 december 2016	-	-603,7	-

Känslighetsanalys

John Mattsons resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk förvaltningsresultateffekt med utgångspunkt i John Mattsons aktuella intjäningsförmåga per den 31 mars 2019 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga i avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga".

	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat mkr
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-16,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-2,6
Fastighetskostnader	5 procent	+/-4,7
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	+/-8,4

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framförallt resultat, men även finansiell ställning, kan påverkas positivt och negativt över tid. I tabellen nedan framgår den teoretiska värdeförändringen vid ökning respektive minskning av fastighetsvärdet utifrån fastighetsvärdet per den 31 mars 2019 och dess effekter på belåningsgrad vid samma tidpunkt.

Fastigheter	-20%	-10%	0%	10%	20%
Värdeförändring, mkr	-1 220	-610	0	610	1 220
Belåningsgrad, %	51,6	45,9	41,3	37,5	34,4

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

Nedanstående tabeller redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning per den 31 mars 2019. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella rapporter, med tillhörande noter, som återfinns i detta Prospekt.

Kapitalisering

mkr	31 mars 2019
Kortfristiga skulder (inklusive kortfristig del av långfristiga räntebärande skulder)	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	384,2
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	384,2
Långfristiga räntebärande skulder	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	2 155,3
Blancokrediter	-
Summa långfristiga räntebärande skulder	2 155,3
Eget kapital	
Aktiekapital	11,2
Övrigt tillskjutet kapital	362,8
Övriga reserver	-
Balanserade vinstmedel, inklusive periodens resultat	2 398,3
Summa eget kapital	2 772,3

Nettoskuldsättning

mkr	31 mars 2019
(A) Kassa	-
(B) Likvida medel	20,5
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	20,5
(E) Kortfristiga fordringar	15,5
(F) Kortfristiga bankkulder	375,0
(G) Kortfristig andel av långfristiga skulder	9,2
(H) Andra kortfristiga skulder	62,6
(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	446,8
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	410,8
(K) Långfristiga banklån	2 155,3
(L) Emitterade obligationer	-
(M) Andra långfristiga skulder	770,2
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	2 925,5
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	3 372,3

Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Den 31 mars 2019 hade John Mattson inga eventalförpliktelser och det finns därutöver inte någon indirekt skuldsättning i Bolaget.

Räntebärande skulder och tillgänglig likviditet den 31 mars 2019

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade den 31 mars 2019 kreditavtal om 2 587,2 mkr. Summan av uttagna pantbrev i John Mattsons fastighetsbestånd den 31 mars 2019 uppgick till 2 591 mkr. Den utnyttjade lånevolymen den 31 mars 2019 uppgick till 2 539,5 mkr varav 2 155,3 mkr (-) var långfristig skuld och 384,2 mkr (1 857,4) var kortfristig. Belåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, uppgick till 41,3 procent den 31 mars 2019.

Likvida medel den 31 mars 2019 uppgick till 20,5 mkr, vilket tillsammans med outnyttjad lånevolym den 31 mars 2019 uppgår till 68,2 mkr.

Efter den 31 mars 2019 har John Mattson tecknat ett kreditlöfte med Handelsbanken om 475 mkr och utökat Bolagets befintliga checkräkningskredit från 110 mkr till 160 mkr. Det utnyttjade utrymmet av befintlig kreditfacilitet vid utgången av mars om 62,3 mkr har samtidigt lyfts av till ett nytt lån. Efter den 31 mars 2019 har John Mattson därmed kreditavtal om totalt 3 212,2 mkr och en outnyttjad lånevolym om 635 mkr, varav 475 mkr utgör kreditlöftet som endast får nyttjas för att refinansiera kreditförfallet i mars 2020.

Ränte- och kreditförfallostruktur den 31 mars 2019

Löptid	Räntebindning			Kreditbindning (mkr)			Ränteswappar	
	Volym (mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Volym (mkr)	Utnyttjat (mkr)	Andel (%)	Volym (mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	838	2,07	33	394	384	15	0	–
1–2 år	259	2,50	10	164	126	5	186	–
2–3 år	450	1,67	18	1 079	1 079	43	100	–
3–4 år	54	0,91	2	475	475	19	54	–
4–5 år	171	1,21	7	475	475	19	171	–
>5 år	768	1,82	30	–	–	–	768	–
Summa	2 540	1,88	100	2 587	2 540	100	1 279	1,85

1) Volymvägd genomsnittlig ränta per den 31 mars 2019 inklusive ränteswappar.

2) Volymvägd genomsnittränta för räntederivat.

Pågående och beslutade investeringar

Den 31 mars 2019 hade John Mattson en pågående investering i form av nybyggnation i Larsberg med en total bedömd investering om 141,5 mkr. Den 31 mars 2019 bedöms 54,0 mkr återstå att investera för att färdigställa byggnationen vilken beräknas vara färdigställd under det fjärde kvartalet 2019.

Den 31 mars 2019 var bas- och totaluppggraderingar pågående av 17 lägenheter motsvarande en total bedömd återstående investering om cirka 1 mkr.

Rörelsekapitalutlåtande

John Mattsons bedömning är att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under de tolv kommande månaderna från och med dagen för detta Prospekt. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Anläggningstillgångar

John Mattsons materiella anläggningstillgångar uppgick den 31 mars 2019 till 6 108,7 mkr, varav 6 099,1 mkr utgjordes av förvaltningsfastigheter och 9,6 mkr utgjordes av övriga materiella anläggningstillgångar. De materiella anläggningstillgångarna belastades den 31 mars 2019 av inteckningar uppgående till 2 591 mkr.

Finansiell riskhantering

Bolagets finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i John Mattson ska bedrivas. Finanspolicyen fastställs årligen av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Bolaget får ta. Finansieringsverksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av kort- och långfristig finansiering säkerställs till så låg kostnad som möjligt givet riskmandat och säkerställa Bolagets räntebetalningsförmåga över tid. Därför är det av vikt att definiera finansiella risker, sätta dessa i relation till övriga affärsrisker, bedöma riskerna samt säkerställa en ändamålsenlig hantering som stödjer de övergripande verksamhetsmålen. Styrelsen har även tillsatt ett särskilt revisions- och finansutskott som tillsammans med företagsledningen bland annat bereder finansieringsfrågor innan dessa behandlas i styrelsen.

Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 procent.

Bolaget anser att det är viktigt med ett positivt kassaflöde i verksamheten för att uppnå Bolagets långsiktiga målsättningar. Bolaget har därför som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 1,5 gånger. Per den 31 mars 2019 uppgick belåningsgraden till 41,3 procent (37,7) och räntetäckningsgraden till 2,0 gånger (1,5).

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadsräntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar. För att begränsa svängningar i finansnettot ska Bolaget ha en mix av räntebindningstider i lån och derivat samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindningstiden ligger i intervallet 1–5 år och att maximalt 50 procent får ligga i intervallet 0–1 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,2 år (4,5) per den 31 mars 2019.

Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar John Mattson efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. För att säkerställa en erforderlig kreditbindningstid för förfallostruktur ska Bolaget även eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kreditbindning (volymviktad genomsnittlig återstående löptid) som överstiger 2 år. Den volymvägda genomsnittliga kreditbindningen uppgick till 3,0 år (0,6) per den 31 mars 2019.

John Mattson har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat finansieringsbehov de närmaste åren.

Tendenser

John Mattson bedömer att intresset för fastighetsinvesteringar är stort, vilket illustreras av en fortsatt likvid transaktionsmarknad med höga transaktionsvolymerna under 2017 och 2018. Bolaget ser en fortsatt stor efterfrågan på John Mattsons lägenheter med en stabilt låg vakansgrad. John Mattson bedömer att den internationella makroekonomiska bilden är mer osäker och Bolaget kan inte bortse från risken för ogynnsamma externa impulser. Marknadsräntorna befinner sig på låga nivåer och det finns risk för att marknadsräntorna successivt börjar stiga, vilket kan leda till ökade finansieringskostnader för fastighetsbolag och andra fastighetsinvestorer och därmed leda till högre avkastningskrav och fallande fastighetsvärden. Fastighetspriserna är historiskt höga, vilket kan medföra risk för motreaktion med fallande fastighetsvärden som följd.

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2019

John Mattson tecknade i april 2019 ett kreditlöfte med Handelsbanken om 475 mkr och utökade Bolagets befintliga checkräkningskredit från 110 mkr till 160 mkr. Det utnyttjade utrymmet av befintlig kreditfacilitet vid utgången av mars om 62,3 mkr lyftes samtidigt av till ett nytt lån, vilket innebar att Bolaget fick en outnyttjad checkräkningskredit om 160 mkr.

John Mattson ingick i april 2019 ett anställningsavtal med Hans-Christian Herold avseende tjänsten som Chef projekt. Hans-Christian Herold tillträder tjänsten den 11 juli 2019 och kommer då att ingå i koncernledningen för Koncernen.

I samband med årsstämman den 11 mars 2019 beslutades om en uppdelning av Bolagets Aktier varigenom varje Aktie delas upp i tre (split 3:1) så att det nya antalet Aktier i Bolaget är 33 670 032 Aktier. Uppdelningen av Aktierna registrerades hos Bolagsverket den 1 april 2019.

John Mattsons dotterbolag John Mattson Skolfastigheter AB ingick den 26 april 2019 ett tilläggsavtal med LU. Avtalet innebär att hyrestiden förlängs i drygt tre år och att ny bashyra uppgår till cirka 5,9 mkr fram till årsskiftet. Därefter uppgår bashyran till cirka 6,4 mkr, vilket motsvarar en ökning av befintlig hyra om knappt 40 procent.

Proformaredovisning

Introduktion

Under räkenskapsåret 2018 genomförde John Mattson ett större förvärv av ett fastighetsbestånd med 481 lägenheter i området Käppala och färdigställt ett projekt (Parkhusen). Förvärvet av fastighetsbeståndet i Käppala och projektet Parkhusen kommer att ha en påverkan på John Mattsons framtida resultat. Den finansiella proformaredovisningen har därför upprättats som en illustration avseende hur Koncernens resultat för perioden 1 januari 2018–31 december 2018 kunde ha sett ut om förvärvet i Käppala genomförts och Parkhusen färdigställdes den 1 januari 2018.

Proformaredovisningen är endast tänkt att beskriva en hypotetisk situation och har framtagits endast i illustrativt syfte för att informera och är inte avsedd att visa årets resultat om ovanstående händelser hade inträffat vid ovan nämnda datum. Den visar inte heller verksamhetens resultat vid en framtida tidpunkt. Eventuella synergier eller integrationskostnader har ej beaktats i proformaredovisningen. Uppgifterna som ligger till grund för proformaredovisningen har hämtats från Bolagets och Tagehus interna ekonomisystem.

Genomfört förvärv och projekt

Det förvärv och projekt som John Mattson genomförde under 2018 och för vilka proformajusteringar gjorts beskrivs översiktligt nedan, för ytterligare information se avsnittet ”*Legala frågor och övrig information–Väsentliga avtal–Förvärvsavtal avseende Käppala*”.

Käppala

Den 29 juni 2018 ingick John Mattson avtal om ett förvärv av bostadsfastigheter omfattande 481 lägenheter i Käppala, Lidingö från Tagehus, vilka tillträdessamma dag. Transaktionen omfattade totalt tre fastigheter med en uthyrbar area om cirka 30 000 kvm och anskaffningsvärdet uppgick till 804,5 mkr.

Parkhusen

I månadsskiftet juni/juli skedde inflyttning av 80 lägenheter i Parkhusen, Larsberg. Parkhusen omfattar knappt 4 900 kvm uthyrbar bostadsarea fördelat på två byggnader.

Grunder för proformaredovisningen

Den finansiella informationen är upprättad i enlighet med IFRS. Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med John Mattsons redovisningsprinciper såsom de beskrivs i årsredovisningen för 2018 med beaktande av de proformajusteringar som beskrivs nedan.

Resultaträkningen som ligger till grund för proformainformationen är John Mattsons reviderade räkenskaper för

perioden 1 januari 2018–31 december 2018. Den reviderade finansiella informationen för John Mattson återfinns i avsnittet ”*Utvald historisk finansiell information*”.

Proformajusteringar

Samtliga proformajusteringar som beskrivs nedan förväntas ha en bestående effekt.

Justeringar för skillnader i redovisningsprinciper

Tagehus tillämpade K3 som redovisningsprincip på dess koncern och därmed även på de fastigheter i Käppala som John Mattson förvärvade i juni 2018. Eftersom John Mattson tillämpar IFRS har justeringar genomförts av den historiska finansiella informationen för att skapa full jämförbarhet med av John Mattson tillämpade redovisningsprinciper.

Resultaträkningsjusteringar för 2018

Justering för Käppala och Parkhusen har gjorts så som om dessa var genomförda respektive inflyttade den 1 januari 2018.

Käppala

Hysesintäkter och driftkostnader har ökat såsom att fastigheterna ägts av John Mattson även under perioden 1 januari 2018–29 juni 2018.

Parkhusen

Hysesintäkter och driftkostnader har ökat såsom att byggnaderna varit färdigställda och inflyttade även under perioden 1 januari 2018–30 juni 2018.

Övriga justeringar

Finansiella kostnader har justerats för koncernintern finansiering. Då de räntebärande skulderna till extern långivare övertogs i samband med förvärvet av Käppala har ingen justering gjorts för dessa finansiella kostnader. Bolagets skatt har justerats genom att applicera en skattesats om 22 procent på proforma för resultat för skatt för perioden 1 januari 2018–31 december 2018. Inga justeringar har gjorts för värdeförändringar på förvärvade förvaltningsfastigheter och värdeförändringar på räntederivat.

Proformaresultaträkning

Koncernens resultat i sammandrag, 2018

mkr	John Mattson 1 jan–31 dec	Justeringar			Not	Proforma 1 jan–31 dec
		Käppala 1 jan–29 jun	Parkhusen 1 jan–30 jun	Proforma- justeringar		
Hysesintäkter	218,3	15,7	5,6	–		239,6
Driftkostnader	-46,9	-7,4	-0,9	–		-55,2
Underhåll	-43,3	-0,6	–	–		-44,0
Fastighetsskatt	-4,0	-0,4	–	–		-4,3
Fastighetsadministration	-20,9	-0,9	-0,1	–		-21,8
Driftöverskott	103,2	6,4	4,7	–		114,3
Centrala administrationskostnader	-37,4	–	–	–		-37,4
Avskrivningar på förvaltningsfastigheter	–	-4,9	–	4,9	1)	–
Finansnetto	-42,1	-2,4	–	-2,1	2)	-46,5
Förvaltningsresultat	23,7	-0,8	4,7	2,8		30,4
Värdeförändring fastigheter	208,9	–	–	–		208,9
Värdeförändring räntederivat	0,8	–	–	–		0,8
Resultat före skatt	233,4	-0,8	4,7	2,8		240,1
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0	–		0,0
Uppskjuten skatt	-11,1	0,2	-1,0	-0,4	3)	-12,4
Periodens resultat	222,3	-0,6	3,6	2,4		227,7
Övrigt totalresultat	–	–	–	–		–
Periodens totalresultat	222,3	-0,6	3,6	2,4		227,7

- 1) Justering hänförlig till skillnad i redovisningsprincip. Återläggning görs av avskrivning på förvaltningsfastigheter i John Mattson Juno Herkules KB om 4,9 mkr då dessa från och med förvärvet redovisas till verkligt värde enligt med IAS 40.
- 2) Finansiella intäkter om 4,0 mkr och finansiella kostnader om 1,9 mkr i John Mattson Juno Herkules KB är hänförlig till tidigare koncernintern finansiering. Detta har i proformaresultaträkningen återlagts i en profomajustering.
- 3) Beräknad skattekostnad på profomajusteringar uppgår till 0,4 mkr. Skatt har beräknats på profomajusteringar avseende avskrivningar samt ränteintäkter och räntekostnader. En skattesats om 22 procent har använts.

Revisorns rapport över proformaredovisning

Till styrelsen i John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), org.nr 556802-2858

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Jag har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 83–84 i Bolagets prospekt daterat den 22 maj 2019.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärvet av ett fastighetsbestånd med 481 lägenheter i området Käppala och färdigställandet av projekt Parkhusen skulle ha kunnat påverka koncernresultaträkningen för Bolaget för perioden 1 januari 2018–31 december 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Jag har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att jag följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Jag är oberoende i förhållande till Bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Mitt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringsarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen. Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 83 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Uttalande

Enligt min bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 83 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Stockholm den 22 maj 2019

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Aktuell intjäningsförmåga

I nedanstående tabell illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på årsbasis, beaktat hela fastighetsbeståndet per den 31 mars 2019. Resultatet från fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under perioden har räknats upp till årstakt.

Intjäningsförmågan är endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Den aktuella intjäningsförmågan ska inte 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 börsnoteringen har heller ej beaktats i intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i detta Prospekt. Information om intjäningsförmågan har granskats av Bolagets revisorer, se avsnittet "Revisorns rapport avseende intjäningsförmåga".

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen på årsbasis. Fastighetskostnaderna utgörs av de senaste tolv månadernas fastighetskostnader för fastigheter som ägts under hela perioden. Tillägg görs för ny-, till- och ombyggnadsprojekt som färdigställts 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 den 31 mars 2019.

<i>mkr</i>	31 mars 2019
Hyresvärde	257,4
Vakanser och rabatter	-10,7
Hyresintäkter	246,6
Driftkostnader	-56,3
Underhållskostnader	-19,7
Fastighetsadministration	-14,3
Fastighetsskatt	-4,4
Driftöverskott	152,0
Central administration	-22,4
Finansnetto	-47,7
Förvaltningsresultat	81,9

Revisorns rapport avseende intjäningsförmåga

Till styrelsen i John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), org.nr 556802-2858

Revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Jag har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmågan som framgår på s. 86 i Bolagets prospekt per den 22 maj 2019 har upprättats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är mitt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Jag har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Bolaget att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan. Jag tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som jag har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som jag lämnat tidigare.

Utfört arbete

Jag har utfört mitt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att jag följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Jag är oberoende i förhållande till Bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Mitt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av Bolaget. Jag har planerat och utfört mitt arbete för att få den information och de förklaringar som jag bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 86. Då den aktuella intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan jag inte uttala mig om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den aktuella intjäningsförmågan. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

Uttalande

Enligt min uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 86 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Stockholm den 22 maj 2019

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av tre till sju bolagsstämموvalda ledamöter. Styrelsen består för närvarande av sex ledamöter valda av årsstämman den 11 mars 2019 för tiden intill slutet av årsstämman 2020.

I enlighet med reglerna i Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska majoriteten av styrelsens stämموvalda ledamöter vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Detta krav gäller inte arbetstagarrepresentanter. Enligt Koden ska två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Det finns ingen definierad standard för vad som avses med "oberoende", men en styrelseledamots oberoende kan bli ifrågasatt exempelvis

när denne, direkt eller indirekt, har omfattande relationer, affärskontakter eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med Bolaget eller dess större aktieägare. En helhetsbedömning av en styrelseledamots relationer med Bolaget och dess större aktieägare ska göras i varje enskilt fall. Samtliga styrelseledamöter bedöms vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare och, med undantag för Johan Ljungberg, bedöms samtliga styrelseledamöter även vara oberoende i förhållande till större aktieägare.

Av nedanstående tabell framgår Bolagets styrelseledamöter, deras födelseår, året de först invaldes i styrelsen, deras befattning, om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare och om de anses vara oberoende i förhållande till större aktieägare samt deras aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare		
				Oberoende i förhållande till större aktieägare ¹⁾	Aktieinnehav i Bolaget ²⁾	
Anders Nylander	1952	2014	Ordförande	Ja	Ja	–
Anna Sander	1967	2016	Ledamot	Ja	Ja	–
Christer Olofsson	1951	2015	Ledamot	Ja	Ja	–
Håkan Blixt	1957	2012	Ledamot	Ja	Ja	–
Johan Ljungberg	1972	2018	Ledamot	Ja	Nej	3 670 032
Ulrika Danielsson	1972	2018	Ledamot	Ja	Ja	–

1) Med "större aktieägare" avses ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av Aktierna eller rösterna i Bolaget. Om ett företag äger mer än 50 procent av aktierna, andelarna eller rösterna i ett annat företag, anses det förstnämnda företaget indirekt kontrollera det senare företags ägande i det andra företaget.

2) Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav samt innehav genom kapitalförsäkring.



Anders Nylander, född 1952

Styrelseordförande sedan 2014. Ordförande i ersättningsutskottet och ledamot i revisions- och finansutskottet.

Utbildning: Civilingenjör väg- och vatten, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB (samt dotter-

bolag till Vectura Fastigheter AB), Dieng Nylander & Co AB, Nobelhuset AB och Sveafastigheter Bostad AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Karlastaden Holding AB och i Kista Science City AB. Styrelseledamot i Kjell & Co Elektronik AB och USPORTS AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Bolaget: –



Anna Sander, född 1967

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör, lantmäteri och teknisk licentiat, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Enhetschef på Uppsala kommun.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Landskapslaget Aktiebolag.

Styrelseledamot och verkställande direktör i IQ Samhällsbyggnad AB. Chef för forskning och innovation på WSP Sverige AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Bolaget: –



Christer Olofsson, född 1951

Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör väg- och vatten, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Olofsson & Partners AB. Styrelsesuppleant i Metodora AB och Mats Olofssons Entreprenad AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Karlastaden Holding AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Bolaget: –



Håkan Blixt, född 1957

Styrelseledamot sedan 2012.

Ledamot i ersättningsutskottet och revisions- och finansutskottet.

Utbildning: Civilingenjör lantmäteri, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Asset Manager på Scius Partners AB. Styrelseledamot i SveaReal Holding AB (samt dotterbolag till SveaReal Holding AB), Håkan Blixt Ensemble AB och NHP Trav AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande och verkställande direktör (Norden) i Savills Investment Management AB. Styrelseordförande i Nordic Logistics Portfolio Holdings AB (samt dotterbolag till Nordic Logistics Portfolio Holdings AB), Oiger Solbacken AB, Genova Mackmyra Fastighet AB, CS ECF Retail Växjö AB, ECF Växjö Retail 2 AB, ECF Karlskrona Retail AB och ERF Stockholm No 1 AB. Styrelseledamot i SveaReal AB (nuvarande Nyfosa SveaReal AB) (samt dotterbolag till SveaReal AB). Styrelseledamot i Golden Valbo/Köping AB (nuvarande Trophi Köping AB) och Golden Immobiliare Svezia AB. Styrelsesuppleant och verkställande direktör i Pro2-Immo-Holding Sweden AB (samt styrelseordförande i dotterbolag till Pro2-Immo-Holding Sweden AB).

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Bolaget: –



Johan Ljungberg, född 1972

Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Kungliga Tekniska högskolan och Tufts University.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Tagehus Holding AB (samt styrelseuppdrag i nuvarande och tidigare dotterbolag till Tagehus Holding AB) och Atrium Ljungberg

AB. Styrelseledamot i Eastnine AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Jaminsk Holding AB (samt dotterbolag till Jaminsk Holding AB), JohTo AB (samt dotterbolag till JohTo AB), Karikal AB, FPG Media AB, Johlj AB, Näsängen Projektutveckling AB, Näsängen Utveckling AB och Näsängen Handelsfastigheter AB. Styrelsesuppleant i Karikal Holding AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i TLBV Hospitality AB (samt dotterbolag till TLBV Hospitality AB), Fastighetsaktiebolaget Grythyttte Gästgiveri och Fagg Studentboende AB. Styrelseledamot i Bulltofta Aviation AB, Karlsviken Fastighets AB, Fastighetsaktiebolaget Apicius och Svenska Timeshareföreningen Ekonomisk Förening.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Aktieinnehav i Bolaget: 3 670 032 Aktier genom majoritetsägande i Tagehus Holding AB. Se avsnittet "Legala frågor och övrig information-Åtaganden från Cornerstoneinvesteraarna".



Ulrika Danielsson, född 1972

Styrelseledamot sedan 2018.

Ordförande i revisions- och finansutskottet och ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: Ekonomie magisterexamen i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Andra pågående uppdrag: Ekonomi- och finanschef i

Castellum Aktiebolag (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Castellum Aktiebolag). Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet i Alligator Bioscience AB. Styrelseledamot i Slättö Förvaltning AB, Helsinki Salmisaarenaukio 1 AB (samt i dotterbolag till Helsinki Salmisaarenaukio 1 AB), Säve Flygplatsdrift AB, Härberget i Säve AB, Säve Depå AB, Säve Flygplats Fastighet AB, Nolvik Hotell & Konferens AB, Säve Utveckling AB, Genova Dvärgspetsen AB och Genova Drevern AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Beambox AB. Styrelseuppdrag i nuvarande och tidigare dotterbolag till Castellum Aktiebolag.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Aktieinnehav i Bolaget: –

Ledande befattningshavare i Koncernen

I nedanstående tabell visas namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen blev en ledande befattningshavare och aktieinnehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt.

Namn	Födelseår	Ledande befattningshavare sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget ¹⁾
Siv Malmgren	1959	1996	Verkställande direktör	18 390
Maria Sidén	1976	2014	Ekonomi- och finanschef	12 216
Jonas Hermansson	1982	2014	Förvaltnings- och affärsutvecklingschef	9 852
Anna Bellander	1971	2017	Kommunikationschef	7 485
Erik Kronqvist	1980	2018	IR-chef	–
Hans-Christian Herold	1970	2019 ²⁾	Chef projekt	–

1) Avser eget och närstående fysiska och juridiska personers innehav och innehav genom kapitalförsäkring.

2) Tillträder som projektchef och ledande befattningshavare från och med den 11 juli 2019.



Siv Malmgren, född 1959

Verkställande direktör. Ledande befattningshavare sedan 1996.
Utbildning: Beteendevetare och MBA, Stockholms universitet.
Andra pågående uppdrag: –
Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Willhem AB (publ) och Handelsbanken Regionbank Stockholm.

Aktieinnehav i Bolaget: 18 390 Aktier.



Anna Bellander, född 1971

Kommunikationschef. Ledande befattningshavare sedan 2017.
Utbildning: Medie- och kommunikationsvetenskap, fil mag., Uppsala universitet.
Andra pågående uppdrag: –
Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –
Aktieinnehav i Bolaget: 7 485 Aktier.



Maria Sidén, född 1976

Ekonomi- och finanschef. Ledande befattningshavare sedan 2014.
Utbildning: Magisterexamen ekonomi, Stockholms universitet.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Vaxholm ekonomi & redovisning AB.
Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Ekonomi- och finanschef på BTH Bygg och Bostad AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 12 216 Aktier.



Erik Kronqvist, född 1980

IR-chef. Ledande befattningshavare sedan 2018.
Utbildning: Högskolestudier i företagsekonomi, Lunds respektive Stockholms universitet.
Andra pågående uppdrag: Konsult på Springtime-Intellecta AB.
Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i GroApp AB. Konsult på Laika Consulting AB.

Aktieinnehav i Bolaget: –



Jonas Hermansson, född 1982

Förvaltnings- och affärsutvecklingschef. Ledande befattningshavare sedan 2014.
Utbildning: Civilingenjör lantmäteri, Lunds universitet.
Andra pågående uppdrag: Intresseledamot i Hyres- och arrendenämnden i Stockholm.
Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Aktieinnehav i Bolaget: 9 852 Aktier.



Hans-Christian Herold, född 1970

Chef projekt. Ledande befattningshavare från och med 11 juli 2019.
Utbildning: Husbyggnadsingenjör, fyraårig gymnasieutbildning.
Andra pågående uppdrag: –
Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Aktieinnehav i Bolaget: –

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Larsbergsvägen 10, 181 10 Lidingö.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och är offentligt reglerad, (ii) försatts i konkurs eller likvidation eller representerat ett företag som försatts i konkurs eller ansökt om tvångslikvidation under de senaste fem åren, med undantag för Erik Kronqvist som var styrelseledamot under GroApp AB:s konkurs 2017, och Anders Nylander som var styrelseledamot under USPORTS AB:s konkurs 2015, (iii) dömts i bedrägerirelaterade mål eller (iv) ålagts näringsförbud. Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Utöver vad som framgår nedan har det inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

Johan Ljungberg är huvudägare i Tagehus Holding AB, vilket äger samtliga aktier i Credentia AB ("Credentia"). Efter John Mattsons förvärv av samtliga andelar i Tagehus Lidingö Kommanditbolag (nuvarande John Mattson Juno Herkules Kommanditbolag ("Juno")) från Tagehus, är Credentia en leverantör till John Mattson och har bl.a. utfört totalentreprenader på Koncernens fastigheter. I det fall det uppkommer en situation där Johan Ljungberg företräder intressen som kan avvika från Bolagets eller andra aktieägarers intressen är Johan Ljungberg skyldig att agera i enlighet med aktiebolagslagen.

Utöver vad som framgår ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare privata intressen som skulle kunna innebära en intressekonflikt med Bolaget. Vissa ledande befattningshavare och styrelseledamoten Johan Ljungberg har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav i Bolaget. Vidare har ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som annars framgår i detta Prospekt.

Revisor

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisorer utses av årsstämman intill slutet av nästa årsstämma.

Det senaste revisorsvalet skedde på årsstämman den 11 mars 2019 då Jonas Svensson (född 1968) omvaldes till revisor och Ingemar Rindstig (född 1949) omvaldes till revisorssuppleant för perioden intill slutet av årsstämman 2020. Jonas Svensson och Ingemar Rindstig är auktoriserade revisorer, verksamma inom EY, och medlemmar i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Jonas Svensson har varit Bolagets revisor sedan årsstämman den 6 maj 2014. EY:s kontorsadress är Stationsgatan 12, 753 40 Uppsala, Sverige.

Bolagsstyrning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Bolagets bolagsordning, interna regler (innefattande instruktioner och policier) samt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

I samband med noteringen av Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm har Bolaget även en skyldighet att tillämpa Kodens. Kodens gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolag behöver inte följa alla regler i Kodens utan kan välja alternativa lösningar som de anser är bättre lämpade för det aktuella Bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att Bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelserna förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den s.k. ”följ eller förklara principen”). Bolaget kommer att tillämpa Kodens från och med noteringen av dess Aktier på Nasdaq Stockholm och avser inte att avvika från några av Kodens regler. Eventuella framtida avvikelser kommer att redogöras för i Bolagets årliga bolagsstyrningsrapport.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och aktieägarna utövar där sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare vara införd i den av Euroclear förda aktieboken fem vardagar (lördagar inkluderade) före stämman och anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare vars Aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta på bolagsstämman, utöver att informera Bolaget begära att deras Aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear förda aktieboken. Aktieägare bör informera sina förvaltare om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom ombud och får åtföljas av högst två biträden. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. En sådan begäran måste normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Enligt Kodens ska Bolaget ha en valberedning som har till syfte att lämna förslag beträffande ordförande på bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande, arvode och övrig ersättning till varje styrelseledamot samt ersättning för utskottsarbete, val av och arvode till revisorer samt förslag till valberedning, eller principer för utseende av valberedning, för den nästföljande årsstämman.

Vid årsstämman den 11 mars 2019 beslöts att ny valberedning inför årsstämman 2020 i Bolaget ska utses enligt följande.

Valberedningen ska inför årsstämma utgöras av representanter för de tre röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna i Bolaget i den av Euroclear förda aktieboken eller på annat sätt kända aktieägarna den sista handelsdagen i augusti varje år samt styrelsens ordförande, som även ska sammankalla valberedningen till dess första sammanträde. Representanterna ska utses av de tre röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna i Bolaget men ska representera samtliga aktieägare i Bolaget.

Om någon eller några av de tre röstmässigt största aktieägarna avstår från att utse en ledamot i valberedningen, övergår rätten att utse sådan ledamot till den till röstetalet närmast följande största ägarregistrerade aktieägare som inte redan har rätt att utse en ledamot av valberedningen. Förfarandet ska fortgå till dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Namnen på ledamöterna och de aktieägare som de representerar ska normalt offentliggöras på Bolagets webbplats senast sex månader före årsstämman. Vid det första sammanträdet ska valberedningen inom sig välja ordförande. Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning har utsetts.

Om förändring sker i Bolagets ägarstruktur efter den sista handelsdagen i augusti men före det datum som infaller tre månader före nästkommande årsstämma, och om aktieägare som efter denna förändring kommit att utgöra en av de tre röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna i Bolaget framställer önskemål till valberedningens ordförande om att ingå i valberedningen, ska denna aktieägare ha rätt att, enligt valberedningens bestämmande, antingen utse en ytterligare ledamot av valberedningen eller en ledamot som ska ersätta den ledamot som utsetts av den efter ägarförändringen till röstetalet mindre aktieägaren.

En aktieägare som har utsett en ledamot i valberedningen har rätt att entlediga ledamoten och utse en ny ledamot. Om sådant byte sker ska aktieägaren utan dröjsmål anmäla

detta till valberedningens ordförande (eller, om det är valberedningens ordförande som ska bytas ut, till styrelsens ordförande). Anmälan ska innehålla namnet på den entledigade ledamoten och den person som ska ersätta denne som ledamot i valberedningen.

Om en ledamot som representerar en aktieägare i valberedningen frånträder sitt uppdrag i förtid ska valberedningen utan dröjsmål uppmana den aktieägare som utsett ledamoten att utse en ny ledamot. Utses inte en ny ledamot av aktieägaren, ska valberedningen erbjuda andra röstmässigt större aktieägare att utse en ledamot i valberedningen. Sådant erbjudande ska gå i turordning till de röstmässigt största aktieägarna (dvs. först till den röstmässigt största aktieägare som inte redan utsett en ledamot till valberedningen eller tidigare avstått från sådan rätt, därefter till den röstmässigt näst största aktieägare som inte redan utsett en ledamot till valberedningen eller tidigare avstått från sådan rätt och så vidare). Förfarandet ska fortgå till dess att valberedningen är fulltalig. En ledamot som frånträder sitt uppdrag i förtid ska anmäla detta till valberedningens ordförande (eller, om det är valberedningens ordförande som frånträder, till styrelsens ordförande).

Valberedningen ska uppfylla de krav på sammansättning som uppställs i Koden. Om de större aktieägare som har rätt att utse ledamöter till valberedningen önskar utse personer som gör att de krav på valberedningens sammansättning som uppställs i Koden inte uppfylls, ska en större aktieägare ha företräde till sitt förstahandsval av ledamot framför en mindre aktieägare. Vid utseende av ny ledamot ska den aktieägare som ska utse en ny ledamot beakta den befintliga valberedningens sammansättning. Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras på Bolagets webbplats så snart de skett.

Valberedningen ska utföra sitt uppdrag i enlighet med instruktionerna ovan, Koden och övriga tillämpliga regler. I uppdraget ingår bl.a. att lämna förslag till:

- (a) Ordförande vid årsstämma.
- (b) Antal stämموvalda styrelseledamöter.
- (c) Val av ordförande och övriga stämموvalda ledamöter i styrelsen.
- (d) Arvode och annan ersättning till var och en av de stämموvalda styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott.
- (e) Val av revisor.
- (f) Arvode till revisor.
- (g) Val av valberedning, alternativt beslut om principer för tillsättande av valberedning, samt beslut om instruktion för valberedningen.

Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock svara för skäliga kostnader rimligen förknippade med valberedningens uppdrag.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets näst högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Styrelseledamöter väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. För närvarande består Bolagets styrelse av sex ordinarie ledamöter som presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor–Styrelse”.

Ansvar och arbete

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen, Bolagets bolagsordning och Koden, som kommer att vara tillämplig för Bolaget efter noteringen av Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm. Styrelsens arbete regleras dessutom av den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och verkställande direktören. Styrelsen antar även instruktioner för styrelsens utskott samt instruktion för verkställande direktören (inklusive instruktion avseende verkställande direktörens ekonomiska rapportering).

Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bl.a. innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budgetar samt affärsplaner, fastställandet av riktlinjer för att säkerställa att Bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy, utveckling och antagande av Bolagets centrala policyer, tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i Bolagets organisation och verksamhet, att utse Bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne och andra ledande befattningshavare i enlighet med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av bolagsstämman.

Styrelsens ordförande ansvarar bl.a. för att tillse att styrelseledamöterna får alla nödvändiga handlingar och den information de behöver för att kunna följa Bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling i övrigt. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka Bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt och verkställande direktörens arbete.

Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

Styrelsens utskott och utskottens arbete

Ersättningsutskottet

Enligt Koden ska ledamöter i ersättningsutskottet, med undantag för ordföranden, vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande de ledande befattningshavarnas ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut av styrelsen. Ersättningsutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter: Anders Nylander (ordförande), Håkan Blixt och Ulrika Danielsson, vilka samtliga anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är bl.a. att:

- bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen,
- följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, och
- följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år.

Revisions- och finansutskottet

Enligt aktiebolagslagen och dess förarbeten ska styrelsen ha ett revisionsutskott som består av minst två ledamöter. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av Bolaget och minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisions- och finansutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter: Ulrika Danielsson (ordförande), som bedömts uppfylla kravet på redovisnings- eller revisionskompetens, Håkan Blixt och Anders Nylander. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år. Revisions- och finansutskottet har bl.a. till uppgift att:

- övervaka Bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet,
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering,
- hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll,
- informera styrelsen om resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt om vilken funktion utskottet har haft,
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, och
- biträda valberedningen vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Bolaget bedömer att det inte finns något behov av en funktion för internrevision och har därför ingen sådan funktion vid dagen för detta Prospekt.

Revisions- och finansutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år.

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs på årsstämman. Vid årsstämman den 16 maj 2018 beslöts att styrelsearvode skulle utgå med 355 000 kronor till styrelsens ordförande och med 155 000 kronor till övriga styrelseledamöter för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Vid extra bolagsstämman den 28 augusti 2018 beslöts att styrelsearvode skulle utgå med totalt 125 000 kronor till styrelseledamöterna Johan Ljungberg och Ulrika Danielsson för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Vid årsstämman 2018 beslöts även att ingen ersättning skulle utgå till ordförande eller ledamot i styrelsens

utskott. Styrelseledamoten Anna Sander beviljades även ytterligare ersättning av Bolaget om 5 000 kronor för utförda konsulttjänster utöver styrelseuppdraget under räkenskapsåret 2018.

För tiden intill slutet av årsstämman 2019 uppgick den totala ersättningen således till 1 075 000 kronor, fördelat enligt tabellen nedan.

Namn	Befattning	Ersättning (tkr)
Anders Nylander	Ordförande	355
Anna Sander	Ledamot	160
Christer Olofsson	Ledamot	155
Håkan Blixt	Ledamot	155
Johan Ljungberg	Ledamot	125
Ulrika Danielsson	Ledamot	125
Totalt		1 075

Vid årsstämman den 11 mars 2019 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 1 130 000 kronor till styrelseledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2020, fördelat enligt tabellen nedan. Vid samma årsstämman beslöts att ersättning ska utgå med 50 000 kronor till ordföranden och med 25 000 kronor till övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott. Ingen ersättning utgår till ordförande eller ledamot i styrelsens ersättningsutskott.

Namn	Befattning	Ersättning (tkr)
Anders Nylander	Ordförande	355
Anna Sander	Ledamot	155
Christer Olofsson	Ledamot	155
Håkan Blixt	Ledamot	155
Johan Ljungberg	Ledamot	155
Ulrika Danielsson	Ledamot	155
Totalt		1 130

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften av Bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för den verkställande direktören.

Verkställande direktören ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Vidare är verkställande direktören föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna löpande tillställs den information som behövs för att följa Bolagets och Koncernens finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Ledande befattningshavare i Koncernen".

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 11 mars 2019 beslöts om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Bolaget att gälla fram till årsstämman 2020.

Bolaget ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för Bolaget att rekrytera, motivera och behålla ledande befattningshavare med sådan kompetens som Bolaget behöver för att genomföra sin strategi och uppnå verksamhetens mål. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i Bolaget. Ersättningen till de ledande befattningshavarna kan utgöras av en fast grundlön, rörlig kontant ersättning, långsiktiga aktiebaserade incitamentsprogram, som i vissa fall kan innehålla viss lönekomensation, pension samt andra sedvanliga ersättningar och förmåner.

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och till denne rapporterade chefer som ingår i koncernledningen för Koncernen. Bolagets ledande befattningshavare är för närvarande verkställande direktören, ekonomi- och finanschefen, förvaltnings- och affärsutvecklingschefen, IR-chefen och kommunikationschefen (dvs. totalt fem personer).

Principer för fast ersättning

Den fasta lönen ska baseras på den ledande befattningshavarens kompetens, ansvar och prestation och ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Den fasta lönen ska utvärderas årligen av ersättningsutskottet.

Principer för rörlig ersättning

Den rörliga ersättningen ska baseras på förutbestämda individuella och koncernövergripande mål, och kan exempelvis vara av en kombination av intäcks-, kassaflödes- och aktivitetsmål. Målen ska fastställas årligen av ersättningsutskottet med avsikten att de ska vara i linje med Bolagets affärsstrategi och finansiella mål. För verkställande direktören får den rörliga kontanta ersättningen inte överstiga tolv månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga ersättningen inte överstiga fyra månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen).

Bolagsstämman beslutar om den rörliga ersättningen ska kunna betalas i form av ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram. Sådana incitamentsprogram ska utformas

med syftet att dels främja ett långsiktigt värdeskapande, dels åstadkomma en ökad intressegemenskap mellan den deltagande ledande befattningshavarens intresse och aktieägarnas intressen. Intjänandeperioden, eller perioden från avtalets ingående till dess att Aktier får förvärfas i sådant incitamentsprogram, får inte understiga tre år. Incitamentsprogram som innefattar förvärf av Aktier ska även utformas så att ett eget aktieinnehav i Bolaget främjas.

Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte.

Pension

De ledande befattningshavarna ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor och pensionsnivåer.

Andra förmåner

Andra sedvanliga förmåner, som exempelvis tjänstebil och sjukvårdsförsäkring, ska vara marknadsmässiga.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Mellan Bolaget och den verkställande direktören gäller en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning från Bolaget och sex månader vid uppsägning från den verkställande direktörens sida. Den verkställande direktören har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv fasta månadslöner med avräkning. För de övriga ledande befattningshavarna, gäller en uppsägningstid om sex månader.

Avvikelse från riktlinjerna

Styrelsen ska ha rätt att frånga dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Om sådan avvikelse sker ska information om detta och skälet till avvikelsen redovisas vid närmast följande årsstämma.

Ersättning till ledande befattningshavare

Nedanstående tabell visar de ersättningar som verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har erhållit under räkenskapsåret 2018 från Bolaget och dess dotterbolag.

mk	Fast lön	Rörlig ersättning ¹⁾	Pensionskostnader	Övriga ersättningar	Totalt
Position					
Verkställande direktör	1,8	1,0	0,9	-	3,7
Övriga fyra ledande befattningshavare ²⁾	3,7	2,0	1,3	-	7,0
Totalt	5,5	2,9	2,2	-	10,7

1) Med rörlig ersättning avses ersättning från de bonusprogram som de ledande befattningshavarna deltar i.

2) Antalet medlemmar i koncernledningen kommer att förändras sedan bokslutsdatumet den 31 december 2018. Från och med den 11 juli 2019 kommer koncernledningen bestå av fem ledande befattningshavare utöver den verkställande direktören

Nuvarande anställningsvillkor för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Ersättning och pensioner

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett bonusprogram. För mer information om den rörliga ersättningen enligt bonusprogrammet hänvisas till nedanstående avsnittet "Bolagsstyrning–Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare–Nuvarande anställningsvill-

kor för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare–Incitamentsprogram och bonusprogram".

Verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare erhåller tjänstepensionsförmåner i enlighet med den tillämpliga avtalspensionsplanen ITP1 och ITP2 för tjänstemän som följer av kollektivavtalet med Unionen. Verkställande direktören erhåller utöver avtalspensionsplanen ett årligt belopp om 180 tkr i 2006 års värde att placera i en svensk pensionsförsäkring. Beloppet indexerades utifrån konsumentprisindex och uppgick den 31 mars 2019 till cirka 210 tkr. Därutöver har verkställande direktören en

direktionslösning om Bolaget begär att verkställande direktören pensioneras före 65 års ålder, dock tidigast vid 62 års ålder. Direktionslösningen innebär bl.a. att verkställande direktören erhåller pensionsförmåner om högst cirka 4,7 mkr om Bolaget begär att verkställande direktören pensioneras vid 62 års ålder. Om verkställande direktören är anställd under hela eller delar av perioden mellan 62 och 65 års ålder ska pensionsförmånerna reduceras i proportion till den senarelagda pensioneringstidpunkten (dvs. med en tredjedel för varje år verkställande direktören är anställd upp till 65 års ålder).

Koncernen har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner till ledande befattningshavare.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För verkställande direktörens anställning i Bolaget gäller en uppsägningstid om 18 månader vid uppsägning från Bolaget, och en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning från verkställande direktören. Verkställande direktören har rätt till ersättning under uppsägningstiden, dock längst fram till att verkställande direktören uppnår ordinarie pensionsålder (65 år). Alternativt kan Bolaget begära att verkställande direktören ska pensioneras före 65 års ålder, dock tidigast vid 62 års ålder. Sådan pensionsavgång ska begäras av Bolaget minst sex månader i förväg.

För övriga anställda ledande befattningshavare i Bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Incitamentsprogram och bonusprogram

Samtliga tillsvidareanställda (inklusive ledande befattningshavare) i Bolaget deltar i ett bonusprogram inom ramen för vilket de har möjlighet till en årlig prestationsbaserad bonus uppgående till högst en fast månadslön. Utfall av bonus beror på uppnåendet av vissa trösklar i relation till Koncernens driftnettoförbättring och till ett serviceindex mätt utifrån kundnöjdhet. Jämförelse sker dels mot föregående år och dels mot ett branschsnitt. Ledande befattningshavare har möjlighet till ytterligare totalt två fasta månadslöner per år i bonus, varav en månadslön utgår vid uppfyllande av individuella förändrings- och förbättringsmål och en månadslön utgår vid viss ökning av substansvärdet och förvaltningsresultatet per Aktie. De ledande befattningshavarna kan därmed erhålla totalt högst tre fasta månadslöner vardera. Därutöver har tre medarbetare på John Mattsons ekonomiavdelning, inklusive ekonomi- och finanschefen, rätt till en extraordinär bonus om tre månadslöner vardera för arbetet med noteringen av Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm under förutsättning att noteringen genomförs.

Den 31 augusti 2018 ingick Huvudägaren avtal om att överlåta sammanlagt 47 943 Aktier i John Mattson till de ledande befattningshavarna i Bolaget (med undantag för IR-chefen). Syftet med överlåtelsen var att ge de ledande befattningshavarna ett långsiktigt ägande och incitament i Bolaget. De överlåtna Aktierna utgör samtliga Aktier som de ledande befattningshavarna äger i John Mattson per dagen för detta Prospekt, se vidare avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor–Ledande befattningshavare i Koncernen”. Priset per Aktie uppgick till 91,35 kronor.¹⁾

Utöver vad som framgår ovan finns inga incitaments- eller bonusprogram i Bolaget.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revision av Bolagets finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisor är Jonas Svensson och Ingemar Rindstig är revisorssuppleant. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor–Revisor”.

Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Vid ett av de tillfällen då styrelsen sammanträffar med revisorn ska ingen från företagsledningen närvara. Revisions- och finansutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. För räkenskapsåret 2018 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 1,2 mkr.

1) Det sammanlagda antalet Aktier och priset per Aktie har justerats mot bakgrund av den aktiesplit (3:1) som genomfördes i april 2019.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Generell information

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 10 000 000 kronor och högst 40 000 000 kronor fördelat på lägst 10 000 000 och högst 40 000 000 Aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 11 223 344 kronor fördelat på totalt 33 670 032 registrerade Aktier. Det finns ett aktieslag i Bolaget och varje Aktie har ett kvotvärde om cirka 0,33 kronor.

Aktierna i Bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i kronor. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats för de erbjudna Aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår. Bolagets Aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvaltaren (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige). Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets Aktier.

Vissa rättigheter förenade med Aktierna

Rösträtt

Varje Aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga Aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya Aktier

Om Bolaget emitterar nya Aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsmission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet Aktier som innehades före emissionen. Det finns inget i bolagsordningen som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya Aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga Aktier har lika rätt till utdelning och till Bolagets tillgångar samt eventuellt överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag(ar) är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per Aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Betalningar till aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se vidare avsnittet ”Vissa skattefrågor i Sverige”.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan sammanfattar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital.

År	Händelse	Förändring i antalet		Förändring i aktiekapital (kr)		Kvotvärde (kr)
		Aktier	Totalt antal Aktier	aktiekapital (kr)	Aktiekapital (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⁾	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

1) Teckningskursen uppgick till 99,18 kr per Aktie justerat för den aktiesplit (3:1) som Bolaget genomförde i april 2019.

Utspädning av aktieinnehav

Koncernen har, per dagen för detta Prospekt, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget.

Ägarstruktur före och efter Erbjudandet

Nedanstående tabell visar Bolagets ägarstruktur per dagen och Huvudägarens befintliga innehav av Aktier vid dagen för detta Prospekt samt antal Aktier som Huvudägaren förväntas sälja i Erbjudandet. Per dagen för detta Prospekt finns

det enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga Aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår enligt tabellen nedan.

Aktieägare	Före Erbjudandet		Efter Erbjudandet (om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas)		Efter Erbjudandet (om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo)	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Befintliga aktieägare						
AB Borudan Ett	28 952 055	85,99	14 452 055	42,92	12 277 055	36,46
Tagehus Holding AB ¹⁾	3 670 032	10,90	3 670 032	10,90	3 670 032	10,90
Övriga aktieägare	1 047 945	3,11	1 047 945	3,11	1 047 945	3,11
Summa	33 670 032	100,00	19 170 032	56,93	16 995 032	50,48
Cornerstoneinvestorer och övriga nya aktieägare²⁾						
Första AP-fonden	–	–	2 777 778	8,25	2 777 778	8,25
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	–	–	2 222 222	6,60	2 222 222	6,60
Carnegie Fonder	–	–	2 222 222	6,60	2 222 222	6,60
Prior & Nilsson	–	–	1 111 111	3,30	1 111 111	3,30
FMR	–	–	1 111 100	3,30	1 111 111	3,30
Tagehus Holding AB ³⁾	–	–	666 667	1,98	666 667	1,98
Övriga nya aktieägare	–	–	4 388 900	13,04	6 563 900	19,49
Summa	–	–	14 500 000	43,07	16 675 000	49,52
Summa	33 670 032	100,00	33 670 032	100,00	33 670 032	100,00

1) Aktieägandet omfattar inte det antal Aktier som Tagehus Holding AB har åtagit sig att förvärva i Erbjudandet.

2) Cornerstoneinvesterarna har åtagit sig att förvärva ett visst antal Aktier i Erbjudandet, med förbehåll för vissa villkor (se avsnitt "Legala frågor och övrig information-Åtaganden från Cornerstone-investerarna").

3) Aktieägandet avser endast det antal Aktier som Tagehus Holding AB har åtagit sig att förvärva i Erbjudandet.

Lock up

Huvudägaren, Tagehus Holding AB, samt övriga aktieägare (inklusive aktieäggande ledande befattningshavare) kommer att, med vissa undantag, åta sig att inte sälja sina respektive innehav under en viss tid efter att handel med John Mattson Aktier på Nasdaq Stockholm har inletts. För ytterligare information se avsnittet "Legala frågor och övrig information-Placeringsavtal-Lock up".

Aktieägaravtal

Såvitt Bolagets styrelse känner till kommer det inte att finnas några aktieägaravtal avseende Bolaget vid fullföljandet av Erbjudandet.

Utdelning och utdelningspolicy

Allmänt

Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga Aktier har lika rätt till utdelning och till Bolagets tillgångar samt eventuellt överskott i händelse av likvidation. Under räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2018, 2017 och 2016 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell.

	2018	2017	2016
Utdelning per Aktie (kr) ¹⁾	–	–	8,56

1) Justering har gjorts avseende den aktiesplit (10 000:1) som Bolaget genomförde i 2018 och den aktiesplit (3:1) som Bolaget genomförde i april 2019.

Utdelningspolicy

Bolagets långsiktiga mål är att lämna utdelning till aktieägarna om 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Bolaget kommer dock under de närmaste tre åren att prioritera värdeskapande investeringar, vilket kan medföra att utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga utdelningsmålet eller helt utebli.

Legala förutsättningar

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna på bolagsstämman. Vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast beslutas om det finns fritt eget kapital tillgängligt, dvs. att det efter värdeöverföring kommer finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bl.a. Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast beslutas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens och, i förekommande fall, koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio procent av det totala antalet utestående Aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut hälften av det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året efter avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den bedömning som beskrivs ovan.

Övrig information

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdag(ar) för utdelning är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per Aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Bolaget betalar utdelning i svenska kronor. Varken aktiebolagslagen eller Bolagets bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skatteskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Se vidare avsnittet ”Vissa skattefrågor i Sverige”.

Legala frågor och övrig information

Inledning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 556802-2858 som bildades den 8 mars 2010 och registrerades hos Bolagsverket den 15 mars 2010. Bolagets nuvarande firma, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), registrerades den 17 maj 2019. Bolaget har sitt säte på Lidingö, Sverige. Verksamheten bedrivs i enlighet med

aktiebolagslagen. Bolagets adress är Larsbergsvägen 10, 181 10 Lidingö.

Bolaget är per dagen för detta Prospekt moderbolag till nio direkt eller indirekt helägda dotterbolag. I nedanstående förteckning anges Bolagets samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag per dagen för detta Prospekt.

Bolag, organisationsnummer, säte	Aktier/andelar och röster, %
John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), 556806-0734, Lidingö, Sverige	
John Mattson Butiksfastigheter AB, 556792-8568, Lidingö, Sverige	100
John Mattson Skolfastigheter AB, 556703-0357, Lidingö, Sverige	100
John Mattson Parkering AB, 556902-1206, Lidingö, Sverige	100
John Mattson Dalenum AB, 556909-1472, Lidingö, Sverige	100
John Mattson Käppala AB, 559161-7500, Lidingö, Sverige	100
John Mattson Juno Herkules KB, 969646-6946, Lidingö, Sverige	100 ¹⁾
John Mattson Fastighets AB, 556056-6977, Lidingö, Sverige	100
John Mattson Tomt AB, 556077-6253, Lidingö, Sverige ²⁾	100
John Mattson Projekt AB, 556598-0496, Lidingö, Sverige ³⁾	100

1) John Mattson är kommanditdelägare och äger 0,1 procent av andelarna och John Mattson Käppala AB är komplementär och äger 99,9 procent av andelarna.

2) Helägt dotterbolag till John Mattson Fastighets AB.

3) Helägt dotterbolag till John Mattson Fastighets AB.

Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som John Mattson ingått under de senaste två åren samt andra tidigare avtal som John Mattson ingått och som innehåller rättigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för John Mattson (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten).

Förvärvsavtal avseende Käppala

Bolaget ingick i juni 2018 ett avtal avseende förvärv av samtliga andelar i Juno, och därigenom fastigheterna Lidingö Herkules 1, Lidingö Juno 2 och Lidingö Juno 3, från Tagehus. Förvärvet (inklusive tilläggsköpeskillning) reglerades med en kombination av kontant betalning och nyemitterade Aktier som tillsammans motsvarade ett anskaffningsvärde om 804,5 mkr. Tagehus Holding AB äger efter överlåtelsen cirka 10,9 procent av samtliga Aktier, se vidare avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden-Ägarstruktur före och efter Erbjudandet". Det kvarstår inga utestående betalningar (inklusive tilläggsköpeskillningar) avseende köpeskillningen.

Andelsöverlåtelseavtalet innehåller garantier från Tagehus avseende fastigheterna och Juno samt från Huvudägaren (såsom dåvarande ensam ägare av Bolaget) avseende Bolaget. Samtliga garantier, med undantag för garantier avseende skatt, löper ut i juni 2019.

Hyresavtal

Av John Mattsons hyresavtal anses två vara av väsentlig betydelse. Det ena hyresavtalet ingicks mellan John Mattson Butiksfastigheter AB och ICA i april 2010. Avtalet avser en butikslokal om 3 100 kvm med tillhörande parkering på fastigheten Lidingö Radiofyren 1 och hyrestiden löper till och med juni 2026. Det andra hyresavtalet ingicks mellan John Mattson Skolfastigheter AB och LU i mars 2008 och parterna ingick ett tilläggsavtal i april 2019. Avtalen avser en lokal för undervisningsverksamhet om cirka 2 700 kvm på fastigheten Lidingö Bodals Gård 1 och löper till och med juni 2022.

Koncernens hyresbestånd består av 2 177 bostadslägenheter. Inget av bostadshyresavtalen anses enskilt vara av väsentlig betydelse, men gemensamt står avtalen för en majoritet av John Mattsons hyresintäkter. Per dagen för detta Prospekt förhandlar John Mattson med Hyresgästföreningen Region Stockholm om bland annat hyresnivåer för 83 av Koncernens lägenheter.

Entreprenadavtal

Entreprenadavtal – Serneke

John Mattson Fastighets AB ingick i mars 2018 avtal avseende totalentreprenad med Serneke Bygg AB ("Serneke"). Serneke ska enligt avtalet uppföra ett punkthus innefattande 74 mindre bostadslägenheter på fastigheten Lidingö Klockbojen 4 (projekt U25). Entreprenaden förväntas färdigställas

under fjärde kvartalet 2019. Avtalet regleras av standardvillkoren för totalentreprenader ABT 06 och innehåller garantier avseende entreprenaden som har en garantitid på fem år.

Entreprenadavtal – Serneke Öst

John Mattson Fastighets AB ingick i mars 2017 avtal med Serneke Bygg Öst AB ("**Serneke Öst**") avseende uppgradering av lägenheter på fastigheterna Lidingö Sjömärket 1 och 2 samt Lidingö Fyrbåken 1. Avtalet regleras av standardvillkoren för byggnadsentreprenader AB 04. Entreprenaden slutbesiktigades och godkändes under det fjärde kvartalet 2018. Avtalet innehåller garantier avseende entreprenaden och garantitiden är fem år.

Entreprenadavtal – Reomti

John Mattson Fastighets AB ingick i oktober 2016 avtal avseende totalentreprenad med Reomti Bygg AB ("**Reomti**"). Reomti ska enligt avtalet uppföra totalt 80 bostadslägenheter på fastigheten Lidingö Klockbojen 2 (projekt Parkhusen). Avtalet regleras av standardvillkoren för totalentreprenader ABT 06. Entreprenaden slutbesiktades och godkändes under sommaren 2018. Avtalet innehåller garantier avseende entreprenaden och garantitiden är fem år.

Entreprenadavtal – MVB

John Mattson Fastighets AB ingick i maj 2017 ett avtal avseende ombyggnation med MVB Öst AB ("**MVB**"). MVB ska enligt avtalet genomföra en ombyggnation av byggnaden på fastigheten Lidingö Barkassen 1. Avtalet regleras av standardvillkoren för byggnadsentreprenader AB 04. Entreprenaden slutbesiktades och godkändes under det andra kvartalet 2018. Avtalet innehåller garantier avseende entreprenaden och garantitiden är fem år.

Entreprenadavtal – Credentia

Juno ingick i december 2016 ett avtal avseende totalentreprenad på fastigheten Herkules 1 med Credentia som entreprenör. Credentia ska enligt avtalet bl.a. utföra renoverings-, ombyggnads- och tillbyggnadsarbeten på fastigheten Lidingö Herkules 1. Avtalet regleras av standardvillkoren för totalentreprenader ABT 06. Entreprenaden slutbesiktades och godkändes under det andra kvartalet 2018. Avtalet innehåller garantier avseende entreprenaden och garantitiden är fem år.

Juno och Credentia var dotterbolag till Tagehus Holding AB vid tiden för entreprenadavtalets ingående. Efter John Mattsons förvärv av andelarna i Juno och indirekt av fastighetsbeståndet i Käppala, har Juno köpt tjänster från Credentia som fortfarande är ett dotterbolag till Tagehus Holding AB, se vidare avsnittet "*Legala frågor och övrig information – Transaktioner med närstående*".

Entreprenadavtal – Rewab

John Mattson ingick i december 2018 ett avtal avseende uppgradering av lägenheter med Rewab AB ("**Rwab**"). Rewab ska enligt avtalet löpande utföra renoveringsarbeten i Bolagets lägenheter i Larsberg och Käppala. Avtalet löper till och med årsskiftet 2020 och regleras av standardvillkoren för totalentreprenader ABT 06. Entreprenaden slutbesiktas och godkänns löpande efter genomförd renovering av

respektive lägenhet. Avtalet innehåller garantier avseende entreprenaden och garantitiden är fem år.

Entreprenadavtal – Interoc

Juno ingick i april 2019 ett avtal avseende totalentreprenad med Interoc AB ("**Interoc**"). Enligt avtalet ska Interoc genomföra basuppgradering, lokalkonvertering och renovering av tvättstugor på fastigheter i kvarteret Herkules i Käppala. Entreprenadavtalet regleras av standardvillkoren för totalentreprenader ABT 06. Entreprenaden ska vara färdigställd och tillgänglig för slutbesiktning senast i november 2020. Avtalet innehåller garantier avseende entreprenaden och garantitiden är fem år.

Finansieringsavtal

Låne-, pant- och kreditavtal Stadshypotek AB

John Mattson (inklusive John Mattson Fastighets AB och John Mattson Dalenum AB) ingick i december 2018 ett kreditavtal bestående av sex faciliteter med Stadshypotek AB ("**Stadshypotek**"), ett helägt dotterbolag till Handelsbanken, om totalt 2 000 mkr. I april 2019 ingick parterna även ett ändringsavtal som innebar att kreditavtalet utökades till totalt 2 100 mkr. Slutlig återbetalningsdag för faciliteterna är mellan mars 2020 och mars 2024. Till säkerhet för John Mattsons förpliktelser enligt kreditavtalet har John Mattson och Stadshypotek ingått ett pantavtal enligt vilket pantbrev i totalt 17 fastigheter har pantsatts.

Enligt kreditavtalet åtar sig John Mattson bl.a. att inte överlåta någon av de fastigheter i vilka pantbrev intecknats, eller vidta åtgärd med syfte att negativt påverka den säkerhet som lämnats för fullgörandet av John Mattsons förpliktelser under kreditavtalet och pantavtalet. Stadshypotek har enligt kreditavtalet rätt att säga upp lånet till betalning bl.a. om (i) en eller flera personer (med undantag för de två största aktieägarna), efter att Erbjudandet genomförts, förvärvar eller får kontroll över Aktier som representerar mer än 30 procent av aktiekapitalet eller rösterna i Bolaget, (ii) John Mattson upphör att äga samtliga aktier i John Mattson Fastighets AB eller John Mattson Dalenum AB, (iii) Aktierna upphör att vara noterade på en reglerad marknad eller (iv) John Mattson begår brott mot vissa finansiella åtaganden och andra åtaganden (s.k. kovenanter) i kreditavtalet.

Utöver kreditavtalet om 2 100 mkr har John Mattson upptagit ett lån om 54 mkr i Stadshypotek med slutförfalldag i juni 2021. Som säkerhet för sina förpliktelser under lånet om 54 mkr har Bolaget intecknat ett pantbrev till ett belopp om 54 mkr. John Mattson har även två checkräkningskrediter om sammanlagt 160 mkr och ett kreditlöfte om 475 mkr hos Handelsbanken. De villkor som gäller för kreditavtalet tillämpas även för checkräkningskrediterna i tillämpliga delar. Kreditlöftet kan nyttjas till september 2020 och endast i syfte att refinansiera kreditförfallet i mars 2020.

Låneavtal Swedbank Hypotek AB (publ)

Juno ingick i januari respektive september 2017 två låneavtal med Swedbank Hypotek AB (publ) ("**Swedbank**") om cirka 365 mkr respektive 75 mkr. Till säkerhet för lånen har John Mattson pantsatt samtliga uttagna pantbrev i fastigheterna Lidingö Juno 2, Lidingö Juno 3 och Lidingö Herkules 1 till ett sammanlagt belopp om 437 mkr. Slutlig

återbetalningsdag för lånen är september 2020 respektive januari 2022.

Ränteavtal

John Mattson har, i syfte att över tid säkerställa en ändamålsenlig räntenivå, ingått ramavtal för räntederivatkontrakt med Handelsbanken. Ramavtalen innehåller bestämmelser om bl.a. utfästelser, uppsägning och betalning. Under ramavtalen har John Mattson ingått totalt tio avtal om ränteswappar med Handelsbanken. Per den 31 mars 2019 uppgick det totala underliggande nominella beloppet för samtliga ränteswappar till cirka 1 279,0 mkr.

Licens- och tjänsteavtal

Licensavtal

John Mattson Fastighets AB ingick i oktober 2014 ramavtal (inklusive bl.a. en licens) avseende ett IT-fastighetssystem "Fast2" med Fast2 Affärssystem AB ("FAAB"). Avtalet löper tillsvidare och kan sägas upp av John Mattson Fastighets AB senast tre månader före utgången av varje kalenderår. Licensavtalet reglerar John Mattson Fastighets AB:s rätt att nyttja Fast2 för ett antal i licensen specificerade licensobjekt. Vidare innehar John Mattson Fastighets AB enligt licensen bl.a. licens till produkter för administration av bostadsförmedling, felanmälningar, reparationer, besiktningar och kreditkontroll. Avtalet innehåller en ägarförändringsbestämmelse som ger FAAB rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan om en ägarförändring sker avseende mer än 50 procent av aktierna i John Mattson Fastighets AB eller Bolaget.

Tjänsteavtal

Bolaget har ingått avtal avseende IT-tjänster med Excanto AB (efter namnändring och fusion heter bolaget numera Visolit Sweden AB) ("Excanto") enligt vilket Koncernen har outsourcat driften av IT-systemen. Enligt tjänsteavtalet ska Excanto bl.a. tillhandahålla nätverks-, datacenter-, arbetsplats- och molntjänster. Avtalsperioden löper till och med oktober 2021, varefter avtalet förlängs med perioder om tolv månader om det inte sägs upp senast sex månader före avtalstidens utgång.

Försäkringar

Koncernens försäkringsskydd omfattar fastighets-, verksamhets- och egendomsförsäkringar samt ansvarsförsäkringar för styrelseledamöter och verkställande direktören. Koncernens fastigheter är fullvärdesförsäkrade och Bolaget anser att dess försäkringsskydd motsvarar försäkringsskyddet för bolag inom samma bransch som John Mattson och att det är tillräckligt för de risker som normalt är förknippade med Bolagets verksamhet.

Miljö

Från tid till annan påträffas miljöproblem avseende såväl mark som byggnader som dock inte är av väsentlig betydelse för Koncernen. Det finns inga tvister eller krav som riktats mot John Mattson i anledning av miljöskada.

Inför förvärv av fastigheter eller fastighetsägande bolag genomför John Mattson s.k. due diligence-granskningar avseende miljö- och hälsorisker. Vid sådana granskningar undersöks om tidigare verksamheter har bedrivits på

den aktuella fastigheten som kan ha relevans ur ett miljöperspektiv. Om Bolaget anser det vara påkallat kan konsulter anlitas för att genomföra bl.a. provtagning för eventuella miljöskador på fastigheten.

Tvister

Koncernen är från tid till annan föremål för rättsliga åtgärder som uppstår inom ramen för den löpande verksamheten. Koncernen är inte per dagen för Prospektet part, och har inte under de senaste tolv månaderna heller varit part, i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som har haft eller som skulle kunna få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Immateriella rättigheter

Koncernen innehar inte några registrerade varumärken eller andra väsentliga immateriella rättigheter.

Transaktioner med närstående

Styrelseledamoten Johan Ljungberg är delägare i Bolaget genom sitt majoritetsägande i Tagehus Holding AB som äger samtliga aktier i Credentia. Bolagets dotterbolag Juno har ingått ett avtal avseende totalentreprenad med Credentia (se avsnitt "Legala frågor och övrig information – Väsentliga avtal – Entreprenadavtal – Credentia AB"). Bolaget har genom Juno köpt tjänster från Credentia under 2018 om 1,1 mkr. Alla transaktioner bedöms ha skett på marknadsmässiga villkor.

Utöver det ovanstående och de arvoden som har betalats till styrelsen i enlighet med beslut från bolagsstämman och ersättningar enligt avtal med ledande befattningshavare eller Bolagets aktieägare tagit del i transaktioner med Bolaget under det innevarande eller de tre senaste räkenskapsåren vilka har varit av ovanlig natur eller väsentliga för Bolagets verksamhet, eller tidigare räkenskapsår och som i något avseende innefattar utestående förpliktelser.

Placeringsavtal

Bolaget, Huvudägaren och Joint Global Coordinators kommer att ingå Placeringsavtalet, vilket förväntas ske omkring den 4 juni 2019. Under förutsättning att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls har Joint Global Coordinators, enskilt men inte solidariskt, åtagit sig att finna köpare för, och Huvudägaren har åtagit sig att sälja, Aktier i Erbjudandet till priset i Erbjudandet. Joint Global Coordinators åtagande att anskaffa köpare till Aktierna är villkorat av att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls, inklusive att utlåntanden (så kallade legal opinions) avseende vissa juridiska frågor tillhandahålls av Bolagets juridiska ombud.

Placeringsavtalet kommer att ge Joint Global Coordinators en rätt att, om vissa omständigheter föreligger, till exempel om Bolaget eller Huvudägaren bryter mot sina respektive åtaganden under Placeringsavtalet, säga upp sina respektive åtaganden och dra sig ur Erbjudandet innan de erbjudna Aktierna levereras. Om Joint Global Coordinators väljer att avsluta sina respektive åtaganden är det möjligt att Erbjudandet ställs in och om detta sker kommer inga Aktier att levereras. All handel som rör Aktierna före leverans och betalning sker därför på respektive parts egen risk.

Under Placeringsavtalet gör Bolaget och Huvudägaren vissa utfästelser och garantiåtaganden gentemot Joint Global Coordinators. Huvudägaren kommer att betala avgifter till Joint Bookrunners baserade på en procentsats av den totala köpeskillingen för Aktierna.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Carnegie komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på Aktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i Aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Det finns ingen garanti för att sådana stabiliseringsåtgärder kommer att ske och åtgärderna kan avslutas vid vilken tidpunkt som helst.

Lock up

Huvudägaren, Tagehus Holding AB samt övriga aktieägare (inklusive aktieäggande ledande befattningshavare) kommer att, med vissa undantag, åta sig att inte sälja sina respektive innehav eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt under en viss tid efter att handel med Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm har inletts. Lock up-perioden kommer att vara 180 dagar för Huvudägaren, Tagehus Holding AB och övriga befintliga aktieägare (exklusive aktieäggande ledande befattningshavare) och 720 dagar för aktieäggande ledande befattningshavare. Efter utgången av respektive lock up-period kan Aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka marknadspriset på Aktien. Joint Global Coordinators kan tillsammans besluta, efter eget gottfinnande och när som helst, att medge undantag från begränsningarna för aktieförsäljning under lock up-perioden.

Bolaget kommer att åta sig gentemot Joint Global Coordinators bl.a. att, med vissa undantag, under en period av 360 dagar från första dagen för handel i Bolagets Aktier på Nasdaq Stockholm, inte utan skriftligt medgivande från Joint Global Coordinators, besluta eller föreslå bolagsstämman att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument, eller överlåtelse av aktier eller andra finansiella instrument.

Åtaganden från Cornerstoneinvesterarna

Allmänt

Cornerstoneinvesterarna (Första AP-fonden, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Carnegie Fonder, Prior & Nilsson, FMR och Tagehus Holding AB) har åtagit sig att till Erbjudandepriiset förvärva Aktier i Erbjudandet motsvarande cirka 8,3 procent, 6,6 procent, 6,6 procent, 3,3 procent, 3,3 procent respektive 2,0 procent av Aktierna i Bolaget. Cornerstoneinvesternas åtaganden är bland annat villkorade av att (i) första dag för handel i Aktierna inträffar senast den 1 juli 2019, (ii) varje Cornerstoneinvesterare erhåller full tilldelning i förhållande till sitt åtagande och (iii) Erbjudandepriiset inte överstiger 90 kronor per Aktie. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstoneinvesterarna inte skyldiga att förvärva några Aktier i Erbjudandet.

Cornerstoneinvesterarna erhåller ingen ersättning för sina åtaganden och investeringarna görs till Erbjudandepriiset. Åtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstoneinvesterarna inte kommer att erlagga betalning för Aktier och att leverans av Aktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet.

Cornerstoneinvesterarna har inte gjort några lock up-åtaganden.

Beskrivning av Cornerstoneinvesterarna

Första AP-fonden

Första AP-fonden är en svensk statlig myndighet med uppdrag att bidra till stabiliteten i det allmänna pensions-systemet genom att förvalta fondkapitalet till bästa möjliga avkastning. Fonden är inriktad på att skapa långsiktig avkastning genom aktiv förvaltning. Fondkapitalet uppgick till 324 miljarder kronor vid utgången av 2018.

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB är ett dotterbolag till Länsförsäkringar Bank som ägs av 23 länsförsäkringsbolag. Fondkapitalet uppgick till 143,2 miljarder kronor vid utgången av 2018.

Carnegie Fonder

Carnegie Fonders verksamhet startade 1988 med svenska aktiefonder och har sedan dess utökats med både räntefonder och tillväxtmarknadsfonder. Carnegie Fonder har en värdeinriktad fondförvaltningsfilosofi, vilket innebär att fondförvaltarna letar efter bolag med stabil intjäning och höga utdelningar.

Prior & Nilsson

Prior & Nilsson är ett oberoende fondbolag som grundades 2002 av Torgny Prior och PO Nilsson. Bolaget fokuserar på aktiv förvaltning och förvaltar hedgefonderna Yield och Idea samt värdepappersfonderna Sverige Aktiv, Realinvest och Smart Global. Bolaget bedriver även diskretionär förvaltning av finansiella tillgångar för stiftelser och privatpersoner.

Fidelity Management & Research Company

FMR-investerarna utgörs av vissa fonder och konton som FMR eller ett närstående bolag till FMR tillhandahåller rådgivning. FMR hade den 31 december 2017 cirka 295,2 miljarder dollar i diskretionära tillgångar under förvaltning och cirka 2 450 miljarder dollar i kombination med alla närstående bolags tillgångar under förvaltning.

Tagehus Holding AB

Tagehus Holding AB är ett familjeägt bolag som har varit verksamt under tre generationer, varav den nuvarande verksamheten avser fastigheter, service och fastighetsrelaterade investeringar.

Rådgivares intressen

Joint Global Coordinators och närstående bolag till Joint Global Coordinators har tidvis, som ett led i sin normala verksamhet, och kan i framtiden komma att, tillhandahålla investeringsbanktjänster, finansiell rådgivning och andra

tjänster för Bolaget, Huvudägaren eller någon närstående part till dem. Handelsbanken är genom dotterbolag även långgivare till Bolaget, se avsnittet ”*Legala frågor och övrig information–Väsentliga avtal–Finansieringsavtal*”. Vidare kan Joint Global Coordinators, som ett led i sin normala verksamhet, komma att inneha Bolagets Aktier eller Huvudägarens Aktier i syfte att genomföra investeringar för deras räkning respektive för deras närståendes räkning. För vissa av dessa transaktioner och tjänster förekommer det generellt, av sekretessskäl och på grund av interna förfaranden eller gällande regler och bestämmelser, begränsningar avseende informationsdelning. Joint Global Coordinators har erhållit och kommer att erhålla sedvanliga arvoden och provision för dessa transaktioner och tjänster och kan komma att ha ett intresse som eventuellt inte är förenligt med eller skulle kunna strida mot potentiella investerares, Bolagets och/eller Huvudägarens intressen.

Kostnader för Erbjudandet

Huvudägaren kommer betala provision till Joint Global Coordinators baserat på bruttointäkterna från deras försäljning av Aktier i Erbjudandet.

Kostnaderna för Erbjudandet som ska betalas av Bolaget beräknas uppgå till cirka 28,4 mkr (inkl. moms), varav 25,2 mkr (inkl. moms) har löpande kostnadsförts fram till 31 mars 2019 och cirka 3,2 mkr (inkl. moms) förväntas kostnadsföras efter den 31 mars 2019. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för revisorer, advokater, tryckning av Prospektet, etc. Bolaget kommer inte att erhålla några intäkter från Erbjudandet.

Försäljningsrestriktioner

Allmänt

Inga åtgärder har vidtagits och kommer inte att vidtas i något annat land eller i någon annan jurisdiktion än Sverige som kan eller är ägnade att tillåta ett offentligt erbjudande av de Aktier som är föremål för Erbjudandet, eller innehav eller distribution av Prospektet eller något annat marknadsföringsmaterial i något annat land eller i någon annan jurisdiktion där åtgärder krävs i detta syfte.

Bolaget, Huvudägaren och Joint Global Coordinators kräver att personer som får del av Prospektet på egen bekostnad följer alla gällande lagar och bestämmelser i varje land eller jurisdiktion från vilka de köper, erbjuder, säljer eller levererar de erbjudna Aktierna eller innehar eller distribuerar detta marknadsföringsmaterial.

Varken Bolaget, Huvudägaren eller Joint Global Coordinators åtar sig något rättsligt ansvar i den händelse någon person, oavsett om det rör sig om en möjlig köpare av de erbjudna Aktierna eller ej, bryter mot sådana begränsningar.

USA

Aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras för erbjudande eller försäljning i enlighet med U.S. Securities Act eller hos någon tillsynsmyndighet för värdepapper i någon av USA:s delstater som en del av Aktiernas distribution. Aktierna får inte erbjudas eller säljas i USA annat än med tillämpning av undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act.

Europeiska ekonomiska samarbetsområdet

Aktierna får inte erbjudas till allmänheten i någon av EES:s medlemsstater (med undantag för Sverige). Aktierna får dock erbjudas i enlighet med följande undantag i Prospektdirektivet såsom de har införlivats i den relevanta medlemsstaten:

- till en juridisk person som är en kvalificerad investerare enligt definitionen i Prospektdirektivet,
- till färre än 150 fysiska eller juridiska personer (andra än kvalificerade investerare enligt definitionen i Prospektdirektivet), enligt vad som är tillåtet i Prospektdirektivet, under förutsättning att förhandsgodkännande inhämtats av Joint Global Coordinators för ett sådant erbjudande,
- till investerare som förvärvar värdepapper för ett sammanlagt vederlag på minst 100 000 euro per investerare,
- under eventuella andra omständigheter som omfattas av artikel 3(2) i Prospektdirektivet, eller
- förutsatt att inget dylikt erbjudande som rör de erbjudna Aktierna medför en skyldighet för Bolaget, Huvudägaren eller Joint Global Coordinators att publicera ett prospekt i enlighet med artikel 3 i Prospektdirektivet eller ett tilläggsprospekt i enlighet med artikel 16 i Prospektdirektivet.

I detta sammanhang avser begreppet ”erbjudande till allmänheten”, i samband med eventuella erbjudna Aktier som erbjuds i någon medlemsstat, sådan kommunikation, oavsett form och sätt, och som utgör tillräcklig information om villkoren för Erbjudandet och de Aktier som omfattas av Erbjudandet för att göra det möjligt för investeraren att besluta sig för köp av Aktierna i Erbjudandet. Detta inkluderar även uttryckets omfattning såsom det kan variera i den relevanta medlemsstaten på grund av implementeringsåtgärder avseende Prospektdirektivet.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av följande handlingar finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolaget huvudkontor Larsbergsvägen 10, 181 39, Lidingö, Sverige, för granskning på vardagar under vanliga kontorstider:

- Bolagets bolagsordning,
- värderingsintyget avseende John Mattsons fastigheter som har utfärdats av Cushman & Wakefield Sweden AB på uppdrag av Bolaget,
- historisk finansiell information för räkenskapsåren 2016, 2017 och 2018 och perioden januari–mars 2019 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2018),
- historisk finansiell information för räkenskapsåren 2017 och 2018 för samtliga av Bolagets dotterbolag. Bolagets dokument finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida, www.johnmattson.se.

Ovannämnda handlingar eller information på eller som refereras till Bolagets hemsida utgör inte del av och är inte införlivade genom hänvisning i detta Prospekt.

Vissa skattefrågor i Sverige

Följande avsnitt är en sammanfattning av vissa svenska skattefrågor som kan komma att aktualiseras med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på vid tidpunkten för detta Prospekt gällande lagstiftning i Sverige och är endast avsedd som allmän information.

Sammanfattningen omfattar inte (i) värdepapper som innehas av handels-/kommanditbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, (ii) de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst, inklusive avdragsförbud för kapitalförlust, i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade, (iii) de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag, eller (iv) värdepapper som förvaras på ett s.k. investeringssparkonto eller ägs via kapitalförsäkring. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, t.ex. värdepappersfonder, investemntföretag och försäkringsföretag. Dessa regler berörs inte i denna sammanfattning.

Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Fysiska personer

Beskattning vid avyttring av aktier

När marknadsnoterade aktier säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppkomma. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter, förutom andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (s.k. räntefonder). Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier som inte kan dras av på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 tkr och med 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Beskattning vid utdelning

För fysiska personer beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt på utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

Beskattning vid avyttring av aktier och vid utdelning

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som för fysiska personer.

Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. Om en sådan förlust helt eller delvis inte kan dras av hos bolaget får den samma år dras av mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter i bolag inom samma koncern under förutsättning att villkoren för att lämna koncernbidrag mellan bolagen är uppfyllda. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Särskilda skattefrågor för innehavare av aktier som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om tillräckliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats, eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Enligt en särskild skatteregel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (t.ex. aktier) om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder. Utöver eventuell svensk beskattning kan en avyttring av aktier medföra beskattning i innehavarens hemviststat.

Bolagsordning

§ 1 Firma

Bolagets firma är John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Lidingö kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga, utveckla, förvalta och överlåta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 10 000 000 kronor och högst 40 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 10 000 000 och högst 40 000 000.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst sju (7) ledamöter utan suppleanter.

§ 7 Revisor

Bolaget ska ha lägst en och högst två revisorer med eller utan motsvarande antal suppleanter, eller ett och högst två registrerade revisionsbolag. Revisor och revisorssuppleanter, respektive huvudansvarig revisor, ska vara auktoriserad revisor.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Aktieägare som vill delta på bolagsstämman ska göra anmälan därom till bolaget senast den dag som anges i kallelse till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 9 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari–31 december.

§ 10 Årsstämma

På årsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två protokolljusterare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om:
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter och revisorer.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor.
10. Val av styrelse och revisor.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 11 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Fastighetsförteckning

Fastighetsinnehav den 31 mars 2019

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm)		
					Boarea kvm	Lokalarea kvm	Totalarea kvm
Larsberg							
Bodals gård 1	Larsbergsv. 8	8 292	1934/2009	-	-	2 886	2 886
Fyrskippet 1	Larsbergsv. 9	3 009	1966/2015	62	4 570	-	4 570
Sjömärket 1	Larsbergsv. 11-13	6 951	1966/2017	122	9 134	-	9 134
Sjömärket 2	Larsbergsv. 15-17	5 011	1967/2017	124	9 132	-	9 132
Sjöjungfrun 2	Larsbergsv. 10-30	17 131	1967/2017	150	14 276	1 545	15 821
Fyrbåken 1	Larsbergsv. 19-21	6 915	1967	124	9 231	244	9 475
Farleden 2	Larsbergsv. 32-42	7 170	1967/2017	93	9 106	29	9 135
Fyrtornet 1	Larsbergsv. 23	3 831	1968/2016	63	4 681	117	4 798
Fyrtornet 2	Larsbergsv. 25	2 581	1968/2017	63	4 681	129	4 810
Fyrtornet 6	Larsbergsv. 27	3 290	1968/2017	64	4 768	33	4 801
Fyren 1	Larsbergsv. 44	2 872	1968/2016	59	4 418	165	4 583
Fyren 2	Larsbergsv. 46	3 061	1968/2016	52	3 925	30	3 955
Fyren 3	Larsbergsv. 48	3 754	1968/2015	52	3 925	86	4 011
Fyren 4	Larsbergsv. 50	3 901	1969/2016	61	4 542	30	4 572
Fyrmästaren 1	Larsbergs parkv. 1-7	5 144	1967/2008	114	7 551	-	7 551
Fyrtornet 5, P3	Larsbergsv. 29	4 025	1968	-	-	1 531	1 531
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4-6	724	1968/2015	34	1 813	905	2 718
Radiofyren 1	Agavägen 1	14 387	2011	-	-	3 698	3 698
Klockbojen 4	Larsbergstorg 7-9, Agavägen 14-34	11 558	1969/2014	150	10 332	1 671	12 002
Klockbojen 2	Agavägen 36-38	3 203	2018	80	4 898	-	4 898
Summa		116 808		1 467	110 983	13 097	124 080
Baggeby							
Barkassen 1	Barkassvägen 5-15	3 334	1956/2018	56	3 448	132	3 580
Galeasen 2	Farkostvägen 6	2 574	1955/2013	27	2 107	20	2 127
Summa		5 908		83	5 555	152	5 707
Dalén							
Tryckregulatorn 1	Perioskopvägen 1-9, Ackumuletorv. 12-14, Agavägen 60-64	5 200	2015	146	8 770	450	9 220
Summa		5 200		146	8 770	450	9 220
Käppala							
Herkules 1	Merkuruisvägen 1-31	14 138	1958/2017	178	9 826	456	10 282
Juno 2 & 3	Jupitervägen 29-45, 30-70	31 158	1960	303	18 836	935	19 771
Summa		45 296		481	28 662	1 391	30 053
Höganäs, Skåne							
Tjöröd 7:103	Nordhemsvägen 14	1 023	-	-	-	-	-
Summa		1 023					
Summa		174 235		2 177	153 970	15 090	169 060

Definitioner och ordlista

Aktier	avser John Mattsons aktier.
basuppgradering	avser förädlingsarbete av befintliga fastigheter genom att strukturerat byta ut stammar och elsystem samt helrenovering av badrum.
BNP	avser bruttonationalprodukt.
Carnegie	avser Carnegie Investment Bank AB (publ).
Cornerstoneinvesteringarna	avser Första AP-fonden, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Carnegie Fonder, Prior & Nilsson Fond- & Kapitalförvaltning AB, Fidelity Management & Research Company och Tagehus Holding AB.
Credentia	avser Credentia AB.
EES	avser Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.
Erbjudandet	avser erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och i utlandet att förvärva aktier i John Mattson i enlighet med villkoren i detta Prospekt.
EU	avser Europeiska unionen.
Euroclear	avser Euroclear Sweden AB.
Excanto	avser Excanto AB.
EY	avser Ernst & Young AB.
FAAB	avser Fast2 Affärssystem AB.
fastigheter	avser fast egendom och/eller byggnader beroende på sammanhanget.
Förvärvaren	avser den som anmält sig i Erbjudandet.
Handelsbanken	avser Svenska Handelsbanken AB (publ).
Huvudägaren	avser AB Borudan Ett.
ICA	avser ICA Sverige AB.
IFRS	avser International Financial Reporting Standards såsom dessa antagits av EU.
Interoc	avser Interoc AB.
John Mattson, Bolaget eller Koncernen	avser, beroende på sammanhanget, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) eller John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) och dess dotterbolag.
Joint Global Coordinators	avser Carnegie Investment Bank AB (publ) och Svenska Handelsbanken AB (publ).
Juno	avser John Mattson Juno Herkules Kommanditbolag.
Koden	avser Svensk kod för bolagsstyrning.
kvm	avser kvadratmeter.
LA-region och LA	avser lokal arbetsmarknadsregion respektive lokala arbetsmarknader.
Larsbergsmodellen	avser Bolagets utvecklade modell för uppgradering av byggnader och lägenheter, vilken innebär att lägenheter uppgraderas i två steg – basuppgradering samt totaluppgradering.
LU	avser Linköpings universitet.
mdkr	avser miljarder kronor.
mkr	avser miljoner kronor.
MiFID II	avser Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, i dess omarbetade lydelse.
MiFID IIs produktstyrningskrav	avser produktstyrningskrav i: (a) MiFID II, (b) artiklar 9 och 10 i Kommissionens delegerande direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2.
MVB	avser MVB Öst AB.
målmarknaden	avser icke-professionella kunder och investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter.
NEG	avser den nya ekonomiska geografin.
Parkhusen	avser genomförd nybyggnation av 80 lägenheter i Larsberg.
Placeringsavtalet	avser placeringsavtal som Bolaget, Huvudägaren och Joint Global Coordinators kommer att ingå.
Prospekt	avser detta dokument.
Prospektdirektivet	avser Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG av den 4 november 2003 om de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel och om ändring av direktiv 2001/34/EG.

Reomti	avser Reomti Bygg AB.
Rewab	avser Rewab AB.
kronor	avser den lagliga valutan i Sverige.
Serneke och Serneke Öst	avser Serneke Bygg AB respektive Serneke Bygg Öst AB.
Stadshypotek	avser Stadshypotek AB.
Stockholm CBD	avser Stockholms mest centrala delar.
Swedbank	avser Swedbank Hypotek AB (publ).
Tagehus	avser Tagehus Holding AB och Tagehus Fastigheter AB.
tkr	avser tusen kronor.
tkvm	avser tusen kvadratmeter.
totaluppgradering	avser strukturarbetet med att uppgradera lägenheterna med nya kök och vitvaror, nya ytskikt och nytt golv.
U25	avser nybyggnation av 74 ungdomslägenheter som beräknas färdigställas under det fjärde kvartalet 2019.
U.S. Securities Act	avser USA:s värdepapperslag av år 1933, U.S. Securities Act, jämte ändringar.
Övertilldelningsoptionen	avser den övertilldelningsoption som beskrivs i avsnittet ” <i>Inbjudan till förvärv av Aktier i John Mattson</i> ”.

Historisk finansiell information

Innehåll

Delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2019	F-2
Historisk finansiell information för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016	F-12
Koncernens resultaträkning	F-12
Koncernens rapport över totalresultat	F-12
Koncernens balansräkning	F-13
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	F-14
Koncernens rapport över kassaflöde	F-15
Koncernens noter	F-16
Moderbolagets resultaträkning	F-32
Moderbolagets rapport över totalresultat	F-32
Moderbolagets balansräkning	F-32
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	F-33
Moderbolagets kassaflödesanalys	F-34
Moderbolagets noter	F-35
Revisors rapport	F-38

Delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2019

Koncernens resultaträkning i sammandrag

<i>mkr</i>	Not	2019 jan–mar	2018 jan–mar	Rullande 4 kvartal apr 18–mar 19	2018 jan–dec
Hysesintäkter	2	62,0	47,8	232,5	218,3
Driftkostnader	3	-17,3	-12,0	-52,2	-46,9
Underhåll	3	-5,4	-10,2	-38,5	-43,3
Fastighetsskatt	3	-1,1	-0,9	-4,2	-4,0
Fastighetsadministration	3	-3,6	-4,2	-20,3	-20,9
Driftöverskott		34,7	20,6	117,3	103,2
Centrala administrationskostnader	4	-11,2	-3,7	-45,0	-37,4
Finansnetto	5	-11,9	-11,8	-42,2	-42,1
Förvaltningsresultat	1	11,5	5,1	30,2	23,7
Värdeförändring fastigheter	6	21,4	79,7	150,6	208,9
Värdeförändring räntederivat	6	-9,2	-0,2	-8,1	0,8
Resultat före skatt		23,7	84,6	172,7	233,4
Aktuell skatt	7	-0,3	0,0	-0,3	0,0
Uppskjuten skatt	7	-7,1	-20,3	1,7	-11,1
Periodens resultat		16,3	64,3	174,0	222,3
Periodens övriga totalresultat					
Periodens resultat		16,3	64,3	174,0	222,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	0,0
Periodens totalresultat efter skatt		16,3	64,3	174,0	222,3
Antal aktier, periodens början, tusental		33 670	30 000	30 000	30 000
Genomsnittligt antal aktier, tusental		33 670	30 000	32 765	31 680
Periodens resultat per aktie (kr)		0,48	2,14	5,31	6,98

Periodens resultat och totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets ägare. Inga utspädningseffekter föreligger. I genomsnittligt antal aktier och antal aktier vid periodens början har hänsyn tagits till split (10 000:1) som genomfördes 2018 samt till den split (3:1) som genomförts under 2019.

Koncernens balansräkning i sammandrag

<i>mkr</i>	Not	31 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		6 099,1	4 918,0	6 039,5
Övriga anläggningstillgångar	8	9,6	10,1	9,4
Summa anläggningstillgångar		6 108,7	4 928,1	6 048,9
Kortfristiga fordringar		15,5	5,5	25,8
Likvida medel		20,5	4,3	2,8
Summa omsättningstillgångar		36,0	9,8	28,7
SUMMA TILLGÅNGAR		6 144,7	4 937,9	6 077,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	9	2 772,3	2 234,0	2 756,0
Avsättningar		0,6	0,7	0,6
Uppskjutna skatteskulder	7	686,9	689,0	679,8
Långfristiga räntebärande skulder	9	2 155,3	–	2 479,4
Räntederivat	9	82,7	74,6	73,5
Summa långfristiga skulder		2 925,5	764,3	3 233,3
Kortfristiga räntebärande skulder	9	384,2	1 857,4	–
Övriga kortfristiga skulder		62,6	82,2	88,3
Summa kortfristiga skulder		446,8	1 939,6	88,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 144,7	4 937,9	6 077,6

Koncernens rapport för förändringar i eget kapital i sammandrag

<i>mkr</i>	Antal utestående aktier, tusental ¹⁾	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2017-12-31	30 000	10,0	–	2 159,7	2 169,7
Periodens totalresultat	–	–	–	64,3	64,3
Eget kapital, per 2018-03-31	30 000	10,0	–	2 224,0	2 234,0
Periodens totalresultat	–	–	–	158,0	158,0
Kvittningsemission	3 670	1,2	362,8	–	364,0
Eget kapital, per 2018-12-31	33 670	11,2	362,8	2 382,0	2 756,0
Periodens totalresultat	–	–	–	16,3	16,3
Eget kapital, per 2019-03-31	33 670	11,2	362,8	2 398,3	2 772,3

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

Koncernens rapport över kassaflöde i sammandrag

<i>mkr</i>	2019 jan-mar	2018 jan-mar	Rullande 4 kvartal apr 18-mar 19	2018 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	23,7	84,6	172,6	233,4
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	-21,4	-79,7	-150,6	-208,9
Värdeförändring på rån tederivat	9,2	0,2	8,1	-0,8
Avskrivningar och utrangeringar	0,3	0,4	1,5	1,6
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,1	-0,1	0,0	-0,1
Betald skatt	-0,3	0,0	-0,3	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11,6	5,4	31,4	25,2
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar	10,4	5,6	-10,0	-14,8
Förändringar av rörelseskulder	-25,8	10,8	-26,4	11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3,8	21,8	-5,0	21,9
Investeringsverksamheten				
Investeringar i inventarier	-0,4	0,0	-0,5	-0,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag ¹⁾	-	0,0	-5,6	-5,6
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-38,2	-99,7	-224,8	-287,5
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	0,0	-	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38,6	-99,7	-230,9	-293,2
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	62,4	72,5	254,4	264,5
Amorteringar	-2,3	-	-2,3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60,1	72,5	252,1	264,5
Periodens kassaflöde	17,7	-5,3	16,2	-6,8
Likvida medel vid periodens början	2,8	9,6	4,3	9,6
Likvida medel vid periodens slut	20,5	4,3	20,5	2,8
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen				
¹⁾ Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag				
Förvaltningsfastigheter	-	-	804,5	804,5
Rörelsefordringar	-	-	0,5	0,5
Likvida medel	-	-	2,1	2,1
Övertagna lån	-	-	-430,0	-430,0
Rörelseskulder	-	-	-5,4	-5,4
Övertagna nettotillgångar	-	-	371,7	371,7
Kvittningsemission	-	-	364,0	-364,0
Utbetald köpeskillning	-	-	7,7	7,7
Avgår: Likvida medel i förvärvat bolag	-	-	-2,1	-2,1
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	-	-	5,6	5,6

Koncernens noter

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari–mars 2019 till 11,5 mkr (5,1) motsvarande 0,34 kr per aktie (0,17). Förvaltningsresultatet har belastats med centrala administrationskostnader av engångskaraktär om 5,6 mkr (0,0) kopplade till den planerade börsnoteringen. Justerat för dessa kostnader uppgår förvaltningsresultatet för perioden till 17,1 mkr, motsvarande 0,51 kr per aktie, en tillväxt av förvaltningsresultatet per aktie om 201,6 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 62,0 mkr (47,8), vilket motsvarar 1 438 kr/kvm (1 413). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 95,6 procent (98,2) inklusive rabatter om 0,3 mkr (0,2).

Intäkter	2019 jan–mar, mkr	31 mar 2019 kr/kvm ¹⁾	2018 jan–mar, mkr	31 mar 2018 kr/kvm ¹⁾
Larsberg	45,9	1 454	41,3	1 360
Baggeby	2,3	1 397	1,4	1 103
Dalénum	5,3	2 338	5,1	2 290
Käppala	8,5	1 103	–	–
Totalt	62,0	1 438	47,8	1 413

1) Årstakt, rullande tolv månader.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 52,4 mkr (39,6), vilket motsvarar 1 341 kr/kvm (1 304). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 96,6 procent (98,8) inklusive lägenhetsvakanser om 1,5 mkr (0,5) och lägenhetsrabatter om 0,1 mkr (0,0). 0,9 mkr av lägenhetsvakansen är hänförlig till beståndet i Käppala.

Intäktsökningen om 14,2 mkr är framförallt hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka ökat intäkterna med 11,3 mkr (0,0) för perioden. Vidare beror ökningen på genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka för perioden har påverkat intäkterna med 1,8 mkr (1,0). Under perioden har 13 lägenheter (89) bas- och/eller totaluppgraderats. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2019 pågår. För 2018 resulterade förhandlingen i ökning i intervallet 1,2–1,6 procent från 1 april 2018, som för bostäder har påverkat intäkterna i perioden med 0,5 mkr (0,3). Resterande del av intäktsökningen är hänförlig till kommersiella lokaler, garage och p-platser.

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 27,3 mkr (27,3) motsvarande 704 kr/kvm (852), vilket är en kostnadsminskning med 148 kr/kvm eller 17 procent. De totala fastighetskostnaderna har stigit till följd av förvärv 2018 samtidigt som underhållskostnaderna har sjunkit jämfört föregående år.

Driftkostnader uppgick till 17,3 mkr (12,0). Ökningen för perioden förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader från förvärvade fastigheter och under 2018 färdigställda nybyggnationsprojekt som tagits i drift efter första kvartalet 2018. Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader som motsvarar cirka 40 procent av driftkostnaderna.

Fastighetskostnader	2019 jan–mar, mkr	31 mar 2019 kr/kvm ¹⁾	2018 jan–mar, mkr	31 mar 2018 kr/kvm ¹⁾
Larsberg	19,3	658	24,2	867
Baggeby	0,8	900	1,8	1 090
Dalénum	1,5	555	1,2	510
Käppala	5,8	904	–	–
Totalt	27,3	704	27,3	852

1) Årstakt, rullande tolv månader.

Underhållskostnaderna uppgick till 5,4 mkr (10,2), varav 0,0 mkr (6,8) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar.

Fastighetskostnader/kvm på årstakt	Larsberg	Baggeby	Dalénum	Käppala	Totalt
Driftkostnader	298	287	380	465	332
Underhåll	223	453	64	265	230
varav uppgraderingar	93	306	–	–	78
Fastighetskostnads	27	11	20	24	26
Fastighetsadministration	109	149	92	150	117
Totalt	658	900	555	904	704

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner och uppgick till 11,2 mkr (3,7). Under perioden har centrala administrationskostnader belastats med kostnader av engångskaraktär om 5,6 mkr (0,0) kopplat till den planerade börsnoteringen.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till –11,9 mkr (–11,8). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 0,6 mkr (0,0). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,88 procent (2,13) inklusive effekter av räntederivat. Den lägre räntenivån förklaras främst av att lånevillkoren omförhandlats under 2018 i samband med att låneavtalen förlängts.

Not 6 Värdeförändringar

Under perioden har fastighetsmarknaden generellt sett varit fortsatt god med stabila priser. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 21,4 mkr (79,7). Värdeförändringarna är framförallt hänförliga till förbättrat driftöverskott och pågående projekt under perioden. Resultateffekten av förändrat avkastningskrav under perioden är hänförligt till en enskild fastighet.

Värdepåverkan	2019 jan–mar, mkr	2018 jan–mar, mkr
Driftnettoförändring	14,8	8,4
Pågående projekt/byggrätter	11,9	71,4
Förändrade avkastningskrav	–5,3	–
Förvärvade fastigheter	–	–
Totalt	21,4	79,7
<i>I förhållande till marknadsvärde IB, %</i>	<i>0,4</i>	<i>1,7</i>

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till –9,2 mkr (–0,2) till följd av lägre långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde har ökat under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till –0,3 mkr (–0,0). Uppskjuten skatt uppgick till –7,1 mkr (–20,3) och har påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto –2,6 mkr (–17,5).

I samband med bokslutet för andra kvartalet 2018 gjordes en omvärdering av uppskjuten skatt. Omvärderingen berodde på att beslut fattats om att bolagsskattesatsen i Sverige sänks i två steg, från 2019 till 21,4 procent och från 2021 till 20,6 procent. John Mattson beräknar uppskjuten skatt på den lägre skattesatsen, då varken skatteskulder eller skattefordringar förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under perioden fram till 2021.

De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader. Koncernen kommer att omfattas av de nya ränteavdragsbegränsningarna och beroende bland annat av hur kapitalstruktur och rörelseresultat ser ut i framtiden kan de nya reglerna få negativ inverkan på möjligheten till skattemässigt avdrag för koncernens räntekostnader.

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	11,5	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	–9,5	9,5
ny- och ombyggnationer	–11,6	11,6
Övriga skattepliktiga justeringar	12,1	–0,1
Skattepliktigt förvaltningsresultat	2,5	21,0
Värdeförändringar fastigheter	–	21,5
Värdeförändringar derivat	–	–9,2
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	2,5	33,3
Underskottsavdrag, ingående balans	–500,9	500,9
Underskottsavdrag, utgående balans	499,6	–499,6
Skattepliktigt resultat	1,2	34,6
Periodens skatt	–0,3	–7,1
Skatt enligt resultaträkningen	–0,3	–7,1

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas till 499,6 mkr (500,9 per 31 december 2018), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 4 498,4 mkr (4 455,9 per 31 december 2018). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv.

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/fordran
Fastigheter	-4 498,4	-926,7	-269,9
Derivat	82,7	17,0	15,7
Underskottsavdrag	499,6	102,9	84,9
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	-3 916,4	-806,8	-169,4
Fastigheter, tillgångsförvärv	581,8	119,9	-
Enligt balansräkning	-	-686,9	-

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

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 6 099,1 mkr (4 918,0) med en uthyrbar area 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 (194,7). Beståndet omfattar 2 177 lägenheter (1 610).

Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 38,2 mkr (99,7). Investeringar i nybyggnation uppgick till 26,4 mkr (34,6) och avser i allt väsentligt byggnationen av U25 med 74 ungdomslägenheter. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 11,1 mkr (64,6) och omfattar 13 lägenheter (89). Antal pågående bas- och/eller totaluppgraderingar uppgick vid periodens utgång till 17 (87).

Förändring fastighetsvärde	mkr
Ingående fastighetsvärde, 2019-01-01	6 039,5
+ Förvärv	-
+ Investeringar i nybyggnation	26,4
+ Investeringar i basuppgraderingar	1,1
+ Investeringar i totaluppgraderingar	10,0
+ Övriga investeringar	0,7
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	21,4
Utgående fastighetsvärde, 2019-03-31	6 099,1

Fastighetsvärde

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

Kalkylerna har normalt utförts med en kalkylperiod om 9,75 år, perioden april 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	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Hyresvärde lägenheter kr/kvm	1 523	1 452	1 522
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	94,0	96,5
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹⁾	704	852	736
Driftöverskott, kr/kvm ¹⁾	734	561	682
Fastighetsvärde, kr/kvm	35 540	34 951	35 339
Antal byggnader	42	30	42
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	169,1
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,1	3,1	3,1

1) Rullande tolv månaders utfall.

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 mars 2019 till 2 772,3 mkr (2 234,0) vilket motsvarar 82,34 (74,47) kronor per aktie.

Under perioden har eget kapital ökat med periodens resultat om 16,3 mkr (64,3).

Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 105,20 kronor per aktie (99,92). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 5,3 procent jämfört 31 mars 2018. Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) uppgick till 3 289,9 mkr (2 784,3) eller 97,71 kronor per aktie (92,81) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

	31 mar 19		31 mar 18		31 dec 18	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	2 772,3	82,34	2 234,0	74,47	2 756,0	81,85
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	82,7	2,45	74,6	2,49	73,5	2,18
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	686,9	20,40	689,0	22,97	679,8	20,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	3 542,0	105,20	2 997,5	99,92	3 509,3	104,23
Avdrag:						
Derivat enligt balansräkningen	-82,7	-2,45	-74,6	-2,49	-73,5	-2,18
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-169,4	-5,03	-138,6	-4,62	-168,3	5,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	3 289,9	97,71	2 784,3	92,81	3 267,4	97,04

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 2 587,2 mkr (1 867,4). Den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden uppgick till 2 539,5 mkr (1 857,4) varav 2 164,5 mkr (0,0) var långfristig skuld och 375,0 mkr (1 857,4) var kortfristig.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 2 519,1 mkr (1 853,1), vilket motsvarar en belåningsgrad om 41,3 procent (37,7).

Nyupplåning har under perioden skett med 62,4 mkr (72,5), för att finansiera genomförda och pågående nybyggnationsprojekt och uppgaderingar. Amortering har under perioden skett med 2,3 mkr (0,0).

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

Ränte- och kreditbindning 31 mars 2019

Löptid	Räntebindning		Andel (%)	Kreditbindning		Andel (%)	Ränteswappar	
	Volym (mkr)	Snittränta (%) ¹⁾		Kreditavtal volym (mkr)	Utnyttjat, mkr		Volym (mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	838	2,07	33	394	384	15	0	-
1-2 år	259	2,50	10	164	126	5	186	-
2-3 år	450	1,67	18	1 079	1 079	43	100	-
3-4 år	54	0,91	2	475	475	19	54	-
4-5 år	171	1,21	7	475	475	19	171	-
>5 år	768	1,82	30	0	0	0	768	-
Summa	2 540	1,88	100	2 587	2 540	100	1 279	1,85

1) Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

2) Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson ränteswappar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att bolaget erhåller en rörlig ränta (motsvarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs. Inga av bolagets låneavtal innehåller villkor om att den rörliga basräntan (Stibor) ej kan understiga noll vid fastställande av räntenivå för ränteperioderna. Sådana villkor skulle medföra stigande räntekostnader för bolaget vid negativa basräntor och kraftigt begränsa effektiviteten i räntesäkring, varför endast låneavtal har ingåtts utan sådana villkor.

I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska dessa derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan på derivat-instrumenten 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 50,3 procent (68,9) 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 -82,7 mkr (-74,6). Reserven om 82,7 mkr kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 3,2 år (4,5).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 1,88 procent (2,13).

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Intäkter	1,6	1,5	64,3
Centrala administrationskostnader	-10,6	-5,0	-41,2
Rörelseresultat	-9,0	-3,6	23,1
Räntenetto	-1,3	-0,8	-2,9
Resultat efter finansiella poster	-10,3	-4,3	20,2
Bokslutsdispositioner	0,0	-	-28,8
Resultat före skatt	-10,3	-4,3	-8,6
Skatt	1,2	-	-2,4
Periodens resultat	-9,1	-4,3	-11,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 668,6	1 294,8	1 668,6
Uppskjuten skattefordran	1,2	2,4	-
Kortfristiga fordringar	0,1	-	0,1
Fordringar hos koncernföretag	90,0	74,3	97,1
Likvida medel	20,2	4,1	2,5
SUMMATILLGÅNGAR	1 780,0	1 375,7	1 768,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 245,2	897,0	1 254,3
Skulder till koncernföretag	528,8	475,7	492,9
Övriga kortfristiga skulder	6,0	3,0	21,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 780,0	1 375,7	1 768,3

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

Möjligheter och risker i kassaflödet

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	+/-4,7
Underliggande marknadsränta	1 procent	+/-8,4

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Fastigheter	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, mkr	-1 220	-610	0	610	1 220
Belåningsgrad, %	51,6	45,9	41,3	37,5	34,4

Finansiell risk

Tillgång till finansiering är en bolagets största risker att hantera. Risken begränsas av en låg belåningsgrad samt en hög disponibel likviditet. Vid periodens utgång uppgick den disponibla likviditeten till 68,1 mkr (14,3). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgick till 3,0 år (0,6) vid periodens utgång. För att begränsa bolaget exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker.

Nyckeltal

Nyckeltal	2019 jan-mar	2018 jan-mar	Rullande 4 kvartal (apr 18-mar 19)	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	55,9	43,0	50,5	47,3
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	257,4	194,7	257,4	257,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 413	1 350	1 413	1 411
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,8	98,2	95,8	96,5
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	169,1	169,1
Investeringar ny-, till och ombyggnation, mkr	38,2	99,7	226,0	287,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 540	34 951	6 099,1	35 339
Totalt antal lägenheter vid periodens utgång, st	2 177	1 610	2 177	2 177
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	13	89	299	375
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	396	139	396	396
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 366	1 161	1 366	1 366
Finansiella nyckeltal				
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,3	37,7	41,3	41,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	2,1	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,5	1,7	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	4,5	3,2	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	3,0	0,6	3,0	3,3
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	3 542,0	2 997,5	3 542,0	3 509,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr	3 289,9	2 784,3	3 289,9	3 267,4
Aktierelaterade nyckeltal¹⁾				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,34	0,51	0,92	2,23
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	103,0	-39,8	10,8	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	201,6	-39,8	103,2	44,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	105,20	299,75	105,20	312,68
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie, %	5,3	2,9	5,3	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	97,71	278,43	97,71	291,13
Eget kapital, kr/aktie	82,34	223,40	82,34	245,56

1) Under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Totalt antal aktier efter aktiespliten uppgick till 10 000 000 aktier. Registrerat antal aktier vid räkenskapsårets utgång likvärd som genomsnittligt antal aktier var 1 000 aktier för både 2017 och 2016. Den 1 april 2019 registrerades en ny split där varje aktie delades upp i tre aktier (split 3:1). Belopp avseende resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på det nya antalet aktier.

2) Förvaltningsresultatet har justerats för engångskostnader 2018-2019 kopplade till den planerade börsnoteringen.

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB

Org.nr 556802–2858

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för John Mattson Fastighetsföretagen AB per 31 mars 2019 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation* utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 april 2019

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Historisk finansiell information för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016

Koncernens resultaträkning

<i>mkr</i>	Not	2018	2017	2016
Hysesintäkter	4	218,3	187,6	182,6
Driftkostnader	5	-46,9	-38,2	-37,2
Underhåll	5	-43,3	-48,3	-35,1
Fastighetskatt		-4,0	-3,3	-3,0
Fastighetsadministration	5, 22	-20,9	-14,8	-13,9
Driftöverskott		103,2	83,0	93,4
Central administration	5, 6, 7, 22	-37,4	-11,5	-11,4
Ränteintäkter		-	0,4	0,5
Räntekostnader	8	-42,1	-43,6	-37,8
Förvaltningsresultat		23,7	28,3	44,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	208,9	254,2	418,9
Värdeförändring räntederivat	12	0,8	16,5	-38,1
Resultat före skatt		233,4	299,0	425,6
Aktuell skatt	9	0,0	-0,1	-0,2
Uppskjuten skatt	9	-11,1	-65,0	-93,2
Årets resultat		222,3	233,9	332,2

Koncernens rapport över totalresultat

<i>mkr</i>	Not	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Årets resultat		222,3	233,9	332,2
Övrigt totalresultat		-	-	-
Årets totalresultat		222,3	233,9	332,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹⁾		10 620	10 000	10 000
Resultat per aktie (kr)	15	20,93	23,39	33,22

1) Under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Totalt antal aktier efter aktiespliten uppgick till 10 000 000 aktier. Belopp avseende resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på detta antal aktier. Registrerat antal aktier vid räkenskapsårets utgång likväl som genomsnittligt antal aktier var 1 000 aktier för både 2017 och 2016.

Årets resultat och årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets ägare. Inga utspädningseffekter föreligger.

Koncernens balansräkning

<i>mkr</i>	Not	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11	6 039,5	4 738,6	4 165,2
Maskiner och inventarier	10	1,7	3,2	4,0
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga fordringar	12	7,6	7,1	6,7
Fordringar på koncernföretag		-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	0,1	0,1	0,1
Summa anläggningstillgångar		6 048,9	4 749,0	4 176,0
Omsättningstillgångar				
Hyses- och kundfordringar	18	1,6	0,8	0,8
Övriga fordringar		13,5	3,6	4,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10,8	6,8	2,9
Likvida medel	13	2,8	9,6	14,6
Summa omsättningstillgångar		28,7	20,8	22,2
SUMMA TILLGÅNGAR		6 077,6	4 769,8	4 198,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	16			
Aktiekapital		11,2	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital		362,8	-	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 382,0	2 159,7	1 925,8
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		2 756,0	2 169,7	1 935,8
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	17,18	2 479,4	-	-
Avsättning till pension	7	0,6	0,7	0,8
Uppskjuten skatteskuld	9	679,8	668,7	603,7
Derivatinstrument	18	73,5	74,4	90,8
Summa långfristiga skulder		3 233,3	743,8	695,4
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	17,18	-	1 784,9	1 507,4
Skuld till koncernföretag		-	-	-
Leverantörsskulder	12,18	34,3	38,5	31,1
Övriga kortfristiga skulder	19	19,5	4,0	4,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	34,4	28,8	24,2
Summa kortfristiga skulder		88,3	1 856,3	1 567,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 077,6	4 769,8	4 198,2

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

mkr	Hänförligt till moderföretagets ägare			
	Aktiekapital ¹⁾	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	10,0	-	1 859,4	1 869,4
Årets resultat	-	-	332,2	332,2
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	332,2	332,2
Transaktioner med koncernens ägare				
Utdelning	-	-	-288,2	-288,2
Reglering – Ägarlån	-	-	22,4	22,4
Summa transaktioner med ägare	-	-	-265,8	-265,8
Utgående eget kapital 2016-12-31	10,0	-	1 925,8	1 935,8
Ingående eget kapital 2017-01-01	10,0	-	1 925,8	1 935,8
Årets resultat	-	-	233,9	233,9
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	233,9	233,9
Transaktioner med koncernens ägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2017-12-31	10,0	-	2 159,7	2 169,7
Ingående eget kapital 2018-01-01	10,0	-	2 159,7	2 169,7
Årets resultat	-	-	222,3	222,3
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	222,3	222,3
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	1,2	362,8	-	364,0
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	1,2	362,8	-	364,0
Utgående eget kapital 2018-12-31	11,2	362,8	2 382,0	2 756,0

1) 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 tillträdades 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.

Koncernens rapport över kassaflöde

<i>mkr</i>	Not	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		233,4	299,0	425,6
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	21			
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		-208,9	-254,2	-418,9
Värdeförändring på derivat		-0,8	-16,5	38,1
Avskrivningar och utrangeringar		1,6	1,5	1,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		-0,1	0,1	0,2
Betald inkomstskatt	9	0,0	-0,1	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		25,2	29,8	46,3
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar		-14,8	-3,9	7,2
Förändringar av rörelseskulder		11,5	11,8	8,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21,9	37,6	61,5
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾		-5,6	-	-
Investeringar i inventarier		-0,1	-0,7	0,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter m.m.		-287,5	-319,4	-135,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-293,2	-320,1	-135,0
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		264,5	277,5	70,0
Amortering av lån		-	-	-
Utdelning		-	-	-288,2
Förändring – Långfristigt lån från ägarbolag		-	-	288,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		264,5	277,5	70,0
Årets kassaflöde		-6,8	-5,0	-3,5
Likvida medel vid årets början		9,6	14,6	18,2
Likvida medel vid årets slut	13	2,8	9,6	14,6
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen				
Erhållen ränta		-	0,4	0,5
Erlagd ränta		-43,2	-43,6	-35,0
1) Specifikation av förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv				
Förvaltningsfastigheter		804,5	-	-
Rörelsefordringar		0,5	-	-
Likvida medel		2,1	-	-
Övertagna lån		-430,0	-	-
Rörelseskulder		-5,4	-	-
Övertagna nettotillgångar		371,7	-	-
Kvittningsemission		-364,0	-	-
Utbetald köpeskillning		7,7	-	-
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten		-2,1	-	-
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)		5,6	-	-

Koncernens noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna rapport omfattar det svenska moderföretaget John Mattson Fastighetsföretagen AB, organisationsnummer 556802-2858 och dess dotterföretag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö och består huvudsakligen av bostadsfastigheter.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Lidingö kommun, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Larsbergsvägen 10, 181 10 Lidingö.

Styrelsen har den 25 februari 2019 godkänt denna rapport.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

John Mattsons publicerade årsredovisning för 2018 var den första finansiella rapport som upprättats i enlighet med IFRS. Övergången till IFRS beskrivs i årsredovisningens not 26, Övergång till IFRS.

Valuta

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Konsolidering

Dotterföretag är företag över vilka John Mattsons har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att John Mattson exponeras för rörlig avkastning från dotterföretaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Dotterföretag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Samtliga John Mattsons förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvet avser förvaltningsfastigheter. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. 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.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräkning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster så som värme, el, vatten, sopor och snöröjning mm. John Mattson har analyserat detta för att fastställa om bolaget agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit fram till att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman och att eventuella serviceintäkter inkluderade i faktureringen är oväsentliga.

Leasingavtal

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Koncernen är leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner. I de avtal där koncernen är leasetagare har samtliga underliggande tillgångar klassificerats som att vara av lågt värde. De leasingavgifter som härrör från dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Central administration

Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden genom försäkring i Alecta. För räkenskapsåret 2018 har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planen vilket medfört att det inte varit möjligt att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar företaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Skatter

Årets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller

skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information av värdering av John Mattson förvaltningsfastigheter, se Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör John Mattson en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar John Mattson fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 20 procent av den totala fastigheten, annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. John Mattsons fastighetsbestånd är i sin helhet klassificerat som förvaltningsfastigheter.

Låneutgifter

I koncernredovisningen aktiverar John Mattson lånekostnader vid större om- och tillbyggnationer till den del de har uppkommit under byggnationstiden. I övriga fall redovisas lånekostnaden i den period de uppstår.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Maskiner och inventarier 3–5 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Redovisningen sker olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Trans-

aktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar redovisas när fakturor har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens instrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. De finansiella tillgångarnas kassaflöden är endast ränta och utestående kapitalbelopp. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även leasingfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna

eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för fordringar, avtals-tillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för kundfordringar och avtalsstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en rating-baserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till av produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2 Uppllysning om kommande standarder

Koncernen förtidstillämpar IFRS 16 – Leasing som annars träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019 eller senare. Övergången till IFRS 16 har inte haft någon effekt på koncernens resultat och ställning. Som en följd av denna förtidstillämpning finns inga nya eller ändrade standarder som träder i kraft den 1 januari 2019 eller senare bedöms ha en påverkan på John Mattsons finansiella rapporter.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 11 Förvaltningsfastigheter.

Koncernen värderar förväntade kreditförluster för finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde, inklusive kundfordringar, leasingfordringar och avtalstillgångar. Förväntade kreditförluster utgör en bedömning som återspeglar ett objektiva, sannolikhetsviktade utfall baserat på rimliga och verifierbara prognoser. Koncernen har under året gjort en analys avseende förlustreservering för likvida medel. Med tanke på den korta löptiden och motpartens höga kreditvärdighet har förlustreserven för likvida medel ansetts utgöra en oväsentlig del. Koncernen bevakar löpande förändrade marknadsvillkor som skulle ändra nuvarande bedömning.

Mer information finns i avsnittet ”Kreditrisk” i Not 18.

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner

sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22 procent. Avseende uppskjuten skatt redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv. 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 utsträckning fram till 2021. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4 Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyresintäkter	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Bostäder	183,0	155,3	151,3
Lokaler, garage	33,6	31,8	30,8
Övriga intäkter	1,7	0,5	0,6
Hyresintäkter enligt resultaträkning	218,3	187,6	182,6

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	20,2	18,8	16,2
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	60,0	42,6	47,3
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	19,3	24,3	32,6
Summa lokaler	99,5	85,7	96,1

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering, bedömd årshyra ¹⁾	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Bostäder	53,4	30,6	29,5
Parkering	2,4	10,7	10,5
Summa bostäder och parkering	55,8	41,3	40,0

1) Kontrakt avseende bostäder och parkeringar löper normalt med 3 månaders uppsägningsfrist. I tabellen ovan inkluderas en bedömd årshyra avseende dessa avtal.

Hyresintäkter

mkr	2018	2017	2016	Kr/kvm ¹⁾	2018	2017	2016
Larsberg	173,0	160,0	154,6	Larsberg	1 440	1 343	1 286
Baggeby	7,1	6,5	7,0	Baggeby	1 244	1 145	1 226
Dalénum	21,3	21,1	21,0	Dalénum	2 314	2 283	2 283
Käppala	16,9	-	-	Käppala	1 083	-	-
Summa hyresintäkter	218,3	187,6	182,6	Totalt	1 417	1 400	1 352

1) Angivna kr/kvm avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Driftkostnader	2018	2017	2016
Taxebundna driftkostnader	17,8	15,3	15,1
Fastighetsskötsel	8,6	6,4	6,0
Övrigt	20,4	16,4	16,1
Summa	46,9	38,2	37,2
Fastighetsadministration			
Personalkostnader	8,7	6,9	7,4
Kontorsanslutna kostnader	3,5	2,3	2,3
Övrigt	8,8	5,6	4,2
Summa	20,9	14,8	13,9
Central administration			
Personalkostnader	11,0	7,2	5,1
Rådgivning	3,6	3,1	2,9
Revisionskostnader	1,2	0,6	0,6
Övriga kostnader ¹⁾	21,6	0,6	2,8
Summa	37,4	11,5	11,4

1) I Övriga kostnader för 2018 ingår engångskostnader kopplade till den kommande börsnoteringen om 19,6 mkr.

Fastighetskostnader

mkr	2018	2017	2016
Larsberg	86,2	94,2	82,4
Baggeby	6,2	5,6	2,6
Dalénium	4,9	4,9	4,2
Käppala	17,9	-	-
Summa fastighetskostnader	115,1	104,6	89,2

Underhåll

mkr	2018	2017	2016
Uppgradering lägenheter	11,2	17,5	14,8
Uppgradering byggnader	7,3	9,6	9,0
Löpande underhåll och reparationer	18,9	12,5	11,4
Övriga underhållskostnader	5,9	8,6	-
Summa underhåll	43,3	48,3	35,1

Kr/kvm ¹⁾	Larsberg			Baggeby			Dalénium			Käppala		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Driftkostnader	295	271	263	283	366	359	370	410	377	453	-	-
Underhåll	263	382	286	600	457	63	50	25	44	250	-	-
- varav uppgraderingar	127	271	193	487	420	31	-	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader	27	26	23	15	15	15	20	20	20	24	-	-
Fastighetsadministration	118	112	106	181	138	81	88	75	81	146	-	-
Totalt	702	791	678	1 078	976	519	528	529	521	874	-	-

1) Angivna kr/kvm avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Not 6 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2018	2017	2016
Revisionsuppdraget	1,2	0,6	0,6
Annan revisionsverksamhet	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-
Summa	1,2	0,6	0,6

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2018		2017		2016	
	Medelantal anställda	Varav män, %	Medelantal anställda	Varav män, %	Medelantal anställda	Varav män, %
Moderföretaget	0	0	0	0	0	0
Dotterföretagen	24	41	25	44	23	48
Totalt i koncernen	24	41	25	44	23	48

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	2018		2017		2016	
	Antal på balansdagen	Varav män, %	Antal på balansdagen	Varav män, %	Antal på balansdagen	Varav män, %
Styrelseledamöter	6	67	5	80	5	80
Verkställande direktör	1	0	1	0	1	0
Övriga ledande befattningshavare	4	50	4	50	4	50
Totalt i koncernen	11	55	10	60	10	60

	2018	2017	2016
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare			
Löner och andra ersättningar	-9,2	-6,8	-6,1
Sociala avgifter	-5,7	-4,6	-4,1
(varav pensionskostnader)	-2,2	-2,0	-1,8
Summa	-14,9	-11,4	-10,2
Övriga anställda			
Löner och andra ersättningar	-10,8	-7,6	-6,9
Sociala avgifter	-4,5	-3,6	-3,0
(varav pensionskostnader)	-1,1	-0,8	-0,5
Summa	-15,3	-11,2	-9,9
Totalt i koncernen	-30,2	-22,6	-20,1

Anställda tjänstemän tryggas genom ITP1 planens avgiftsbestämda pensionsplan. Några tjänstemän tryggas genom ITP2 planens förmånsbestämda pensionsplan. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR10 Redovisning av pensionsplanen ITP2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2018 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Under 2018 uppgick kostnaden för avgiftsbestämda pensioner till 3,3 (2,8; 2,3) mkr.

2018-01-01-2018-12-31	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Anders Nylander	0,2	-	-	-	0,2
Styrelseledamot					
Anna Sander	0,1	-	-	-	0,1
Håkan Blixt	0,1	-	-	-	0,1
Christer Olofsson	0,1	-	-	-	0,1
Ulrika Danielsson	0,1	-	-	-	0,1
Johan Ljungberg	0,1	-	-	-	0,1
Verkställande direktör					
Siv Malmgren	1,8	1,0	0,9	-	3,7
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	3,7	2,0	1,3	-	7,0
Summa	6,2	2,9	2,2	-	11,4

2017-01-01-2017-12-31	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Anders Nylander	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot					
Anna Sander	0,2	-	-	-	0,2
Håkan Blixt	0,2 ¹⁾	-	-	-	0,2
Christer Olofsson	0,2 ²⁾	-	-	-	0,2
Christer Jansson	0,2	-	-	-	0,2
Verkställande direktör					
Siv Malmgren	1,7	0,2	0,9	-	2,8
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	3,4	0,5	1,1	-	5,0
Summa	6,2	0,7	2,0	-	8,9

2016-01-01-2016-12-31	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Anders Nylander	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot					
Anna Sander	0,1	-	-	-	0,1
Håkan Blixt	0,2 ¹⁾	-	-	-	0,2
Christer Olofsson	0,2 ²⁾	-	-	-	0,2
Christer Jansson	0,1	-	-	-	0,1
Bo Ennerberg	0,1	-	-	-	0,1
Verkställande direktör					
Siv Malmgren	1,6	0,2	0,9	-	2,6
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	3,0	0,4	1,0	-	4,3
Summa	5,7	0,5	1,8	-	8,0

1) Arvodet har fakturerats varför uppräknning har gjorts för sociala avgifter.

2) Arvodet har fakturerats varför uppräknning har gjorts för sociala avgifter. I beloppen ingår en ersättning om 60 Tkr avseende arvode som medlem i koncernens projektråd under åren 2016 och 2017.

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Verkställande direktören har 65 års pensionsålder och premiebaserad pension med ett tills vidare fast premieinbetalningsbelopp. Anställningsvillkoren i övrigt innebär en uppsägningstid från vd:s sida om 6 månader samt från företags sida om 6 månader jämte 12 månaders avgångsersättning med avräkning. Vd har ett avtal om direktpension som utbetalas under särskilda förutsättningar från 2019. Förutsättningarna bedöms som de inte kommer att inträffa varför pensionsförpliktelsen inte har skuldförts. Den är istället upptagen under ansvarsförbindelser med ett belopp uppgående till 5,0 mkr. För bolagets föregående vd föreligger avtal tecknat 2004 om direktpension som började utbetalas 2010.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pensionsförmåner samt övriga förmåner som bilförmån. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Not 8 Finansiella kostnader

	2018	2017	2016
Räntekostnader moderbolag	0,0	0,0	-0,2
Räntekostnader externa kreditgivare	-42,1	-40,0	-36,2
Övriga finansiella kostnader	0,0	-3,6	-1,4
Summa	-42,1	-43,6	-37,8

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som skall aktiveras är den vägda genomsnittliga räntan som gäller för företagets allmänna upplåning under räkenskapsåret, 1,9 % (2,4; 2,4).

Not 9 Skatt

Skatt i Resultaträkning

Aktuell skatt	2018	2017	2016
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-0,2
Justeringar avseende tidigare år	-	-0,1	-
	-	-0,1	-0,2
Uppskjuten skatt			
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-85,2	-96,9	-105,3
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	27,9	31,9	12,1
Omvärdering skattesats	46,2	-	-
	-11,1	-65,1	-93,2
Redovisad skatt i resultaträkningen	-11,1	-65,1	-93,4

Ingen skatt har redovisats direkt mot eget kapital och koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Effektiv skatt

Avstämning av effektiv skattesats	2018	2017	2016
Resultat före skatt	233,4	299,0	425,6
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (22 %)	-51,3	-65,8	-93,6
Skatteeffekt av:			
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,1	0,1
Ej avdragsgilla kostnader	-4,4	-0,1	-0,2
Omvärdering av skattesats till 20,6 %	46,2	-	-
Skatt hänförligt till tidigare perioder	-	-0,1	-
Övrigt	-1,7	0,8	0,3
Redovisad skatt	-11,1	-65,1	-93,4
Effektiv skattesats, %	4,6	21,8	21,9

I juni 2018 beslutade riksdagen om en sänkning av bolagsskatten från 22 procent i två steg. Först sänks bolagsskatten från 22 procent ned till 21,4 procent och detta gäller för räkenskapsår som inleds 1 januari 2019 eller senare. I steg två sänks bolagsskattesatsen till 20,6 procent från och med räkenskapsår som inleds 1 januari 2021. John Mattson har gjort en bedömning av i vilken period den uppskjuten skatten kommer att regleras och använt den skattesats som gäller för den perioden. I allt väsentligt bedöms reglering ske år 2021 eller därefter varför 20,6 procent har använts vid beräkning av uppskjuten skatt.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran/ Uppskjuten skatteskuld	2018	2017	2016
Underskottsavdrag	103,2	82,3	50,4
Derivat	15,2	16,4	20,7
Förvaltningsfastigheter	-798,1	-767,3	-674,3
Obeskattade reserver	-0,1	-0,1	-0,5
Redovisat värde	-679,8	-668,7	-603,7

Bruttoförändringar	Förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Underskottsavdrag	Derivat	Summa
Ingående redovisat värde 2018-01-01	-767,3	-0,1	82,3	16,4	-668,7
Redovisat:	-	-	-	-	0,0
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-85,0	-	27,9	-0,2	-57,3
Omvärdering av skattesats	54,2	-	-7,0	-1,0	46,2
Utgående redovisat värde 2018-12-31	-798,1	-0,1	103,2	15,2	-679,8
Ingående redovisat värde 2017-01-01	-674,3	-0,5	50,4	20,7	-603,7
Redovisat:	-	-	-	-	0,0
I resultatet	-93,0	0,4	31,9	-4,3	-65,0
Utgående redovisat värde 2017-12-31	-767,3	-0,1	82,3	16,4	-668,7
Ingående redovisat värde 2016-01-01	-561,4	-0,4	38,3	13,0	-510,5
Redovisat:	-	-	-	-	0,0
I resultatet	-112,9	-0,1	12,1	7,7	-93,2
Utgående redovisat värde 2016-12-31	-674,3	-0,5	50,4	20,7	-603,7

Skatteberäkning i koncernen

	2018-12-31		2017-12-31		2016-12-31	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	23,7	-	28,3	-	44,8	-
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-32,5	32,5	-24,9	24,9	-24,4	24,4
ny- och ombyggnationer	-144,4	144,4	-144,0	144,0	-57,8	57,8
Övriga skattepliktiga justeringar	26,2	0,8	-3,8	0,8	-1,6	0,5
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-126,9	177,6	-144,5	169,7	-39,0	82,7
Värdeförändringar fastigheter	-	208,8	-	254,2	-	418,9
Värdeförändringar derivat	-	0,8	-	16,5	-	-38,1
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-126,9	387,2	-144,5	440,5	-39,0	463,4
Underskottsavdrag, ingående balans	-374,0	374,0	-229,0	229,0	-189,1	189,1
Underskottsavdrag, utgående balans	500,9	-500,9	374,0	-374,0	229,0	-229,0
Skattepliktigt resultat	0,0	260,3	0,5	295,5	0,9	423,6
Skatt på årets resultat (22 %)	0,0	-57,3	-0,1	-65,0	-0,2	-93,2
Omvärdering uppskjuten skatt (2018; 20,6 %)	0,0	46,2	-	-	-	-
Skatt enligt resultaträkningen	0,0	-11,1	-0,1	-65,0	-0,2	-93,2

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas till 500,9 mkr (374,0; 229,0), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Av dessa omfattas 162,7 mkr av koncernbidragsspärr hänförligt till historiska förvärv som löper ut 2021. 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; 3 089,9). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent (22), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv.

Nominell och bedömd uppskjuten skatteskuld

2018-12-31	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	85,2
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	-3 881,8	-799,7	-168,3
Fastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾	581,8	119,9	-
Enligt balansräkningen	-	-679,8	-

2017-12-31	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/fordran
Fastigheter	-3 512,6	-772,8	-210,8
Derivat	74,4	16,4	14,0
Underskottsavdrag	374,0	82,3	63,7
Obeskattade reserver	-0,4	-0,1	-
Summa	-3 064,6	-674,2	-133,1
Fastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾	25,0	5,5	-
Enligt balansräkningen	-	-668,7	-

2016-12-31	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/fordran
Fastigheter	-3 089,9	-679,8	-185,4
Derivat	90,8	20,7	17,3
Underskottsavdrag	229,0	50,4	39,0
Obeskattade reserver	-2,3	-0,5	-0,1
Summa	-2 772,4	-609,2	-129,2
Fastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾	25,0	5,5	-
Enligt balansräkningen	-	-603,7	-

1) Belopp i tabellen ovan avseende Fastigheter, tillgångsförvärv avser den temporära skillnad som förelåg vid förvärvstidpunkten och därigenom inte redovisas som uppskjuten skatt.

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.

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2018	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	10,8	10,6	10,6
Inköp under året	0,2	1,0	-
Försäljningar och utrangeringar	-0,3	-0,8	-0,1
Utgående anskaffningsvärde	10,6	10,8	10,6
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7,5	-6,6	-5,2
Årets avskrivningar	-1,5	-1,5	-1,5
Försäljningar och utrangeringar	0,0	0,6	0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9,1	-7,5	-6,6
Utgående redovisat värde	1,5	3,2	4,0

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde, på balansdagen. Värdering utförs av extern värderare, som fastställer ett verkligt värde genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt objekt. Cushman & Wakefield

har anlåtats som extern värderare för de tre redovisade åren. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att de indata som används i värderingen inte är observerbara. Värderingarna har efter granskning fastställts av styrelsen.

Värderingar är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilken baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Kalkylerna har normalt upprättats med en kalkylperiod om 10 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2029 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgör nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om

2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Förändring fastighetsvärde	2018	2017	2016
Fastighetsvärde vid periodens början	4 738,6	4 165,2	3 611,6
+ Förvärv	804,5	-	-
+ Investeringar i nybyggnation	115,0	121,8	8,8
+ Investeringar i basuppgraderingar	93,5	171,9	119,1
+ Investeringar totaluppgraderingar	76,6	20,0	0,7
+ Övriga investeringar i befintliga fastigheter	2,3	5,5	6,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	208,9	254,2	418,9
Fastighetsvärde vid periodens slut	6 039,5	4 738,6	4 165,2

Specifikation av orealiserade värdeförändringar	2018	2017	2016
Beräknade kassaflöden	131,9	73,0	116,7
Projektvinst från nyproduktion	68,4	169,3	252,5
Avkastningskrav	0,0	12,0	49,7
Förvärvade fastigheter	8,5	-	-
Totalt	208,9	254,2	418,9
Förändring i procent	4,4	6,1	11,6

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2018 till 2 305,4 mkr (2 037,3; 1 736,5). Årets förändringar avseende detta redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Skattemässigt restvärde	1 583,5	1 221,4	1 075,3

Värderingsmodell			
+ Hyresinbetalningar			
- Drift- och underhållsutbetalningar			
= Driftöverskott			
- Avdrag för investeringar			
= Fastighetens kassaflöde			

Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalhyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, dvs. de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts komma att ske.

Drift- och underhållsutbetalningar

Bedömningen av utbetalningar för drift, administration och underhåll har gjorts med utgångspunkt i historiskt utfall. Den externa bedömningen baseras också på statistik samt erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administra-

tion och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

John Mattson informerar den externa värderaren om pågående och planerade investeringar.

Värderingsantaganden	2018-12-31
Kalkylperiod, antal år	10-15
Årlig inflation, %	2,0
Hyresutveckling, % per år	1,8
Kalkylränta, %	4,5-8,3
Direktavkastningskrav restvärde, %	
Bostäder, %	2,5-3,9
Kommersiellt, %	5,5-6,3
Långsiktig vakansgrad, %	
Bostäder, %	0,0-2,8
Kommersiellt, %	1,9-5,0

Kalkylränta

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Restvärde

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapital-skuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade drift-nettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Känslighetsanalys, verkligt värde mkr		2018-12-31
Marknadshyra	+/-1 %	82,6
Fastighetskostnader	+/-50 kr/kvm	301,3
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	165,2
Avkastningskrav, exit	-0,1 %	213,8
Avkastningskrav, exit	+0,1 %	-199,2

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring. John Mattson har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Se not 23 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

Hyresfordringar, leverantörsskulder och liknande balansposter har maximalt en löptid på 6 månader. Dessa redovisas därför till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämja med redovisat värde.

Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning varför verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden.

Detta innebär att redovisat upplupet anskaffningsvärde stämmer väl överens med verkligt värde.

Värdering till verkligt värde

De finansiella instrument som redovisas till verkligt värde avser derivatinstrument samt verkligt värde på finansiella anläggningstillgångar i form av kapitalförsäkringar. Dessa värderingar till verkligt värde görs utifrån värdering i nivå 2 enligt IFRS 13.

Not 14 Koncernföretag

Moderföretagets, John Mattson Fastighetsföretagen AB, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Huvudsaklig aktivitet	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
John Mattson Fastighetsföretagen AB	Koncernens moderföretag	Moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
John Mattson Fastighets AB	Uthyrning och förvaltning	100 %	100 %	100 %
John Mattson Tomt AB	Vilande bolag	Indirekt helägt	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Projekt AB	Vilande bolag	Indirekt helägt	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Skolfastigheter AB	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	100 %	100 %
John Mattson Butiksfastigheter AB	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	100 %	100 %
John Mattson Parkering AB	Uthyrning parkeringsplatser	100 %	100 %	100 %
John Mattson Dalenum AB	Uthyrning bostäder	100 %	100 %	100 %
John Mattson Käppala AB	Holdingbolag	100 %	-	-
John Mattson Juno Herkules KB	Uthyrning bostäder och förvaltning	0,1 % ¹⁾	-	-

1) John Mattson Fastighetsföretagen AB är kommanditdelägare i John Mattson Juno Herkules KB med en andel om 0,1 %. Det helägda dotterbolaget John Mattson Käppala AB är komplementär med en andel om 99,9 %

Not 15 Resultat per aktie

Vid extra bolagsstämma under 2018 beslutades om aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Aktiespliten genomfördes under andra kvartalet. Den 29 juni beslutades på extra bolagsstämma 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 kr har ökat upp moderbolagets överkursfond. Denna nyemission registrerades hos Bolagsverket den 8 augusti 2018. Per den 31 december 2018 omfattade det registrerade aktiekapitalet 11 223 344 aktier (1 000 aktier) med ett kvotvärde på 10 kr (10 kr). Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgående till 222,3 mkr (233,9; 332,2). Detta delas med det vägda genomsnittet antal aktier vid tillfället 10 620 051 aktier (10 000 000 aktier). Någon utspädning vid beräkning av resultat per aktie föreligger ej och ej heller något innehav utan bestämmande inflytande i koncernen.

Resultat per aktie före och efter utspädning	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Årets resultat tillika årets totalresultat	222,3	233,9	332,2
Genomsnittligt utestående antal aktier före utspädningseffekt	10 620 051	10 000 000	10 000 000
Resultat per aktie före utspädning (kr)	20,93	23,39	33,22

Under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Totalt antal aktier efter aktiespliten uppgick till 10 000 000 aktier. Belopp avseende resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på detta antal aktier. Därför har antalet aktier även i denna not räknats upp på motsvarande sätt. Registrerat antal aktier vid räkenskapsårets utgång likväl som genomsnittligt antal aktier var 1 000 aktier för både 2017 och 2016.

Not 13 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Kassa och bank	2,8	9,6	14,6
Redovisat värde	2,8	9,6	14,6

Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets ägare. Det finns inget innehav utan bestämmande inflytande i koncernen och inga utspädningseffekter föreligger.

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2018 omfattade det registrerade aktiekapitalet 11 223 344 stamaktier (1 000; 1 000). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattsons kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 1 kr per aktie (10 000 kr; 10 000 kr).

	2018	2017	2016
Antal utestående aktier vid årets början	1 000	1 000	1 000
Nyemission	1 223 344	-	-
Aktiesplit	9 999 000	-	-
Antal utestående aktier vid årets slut	11 223 344	1 000	1 000

Under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). Totalt antal aktier efter aktiespliten uppgick till 10 000 000 aktier. Belopp avseende resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på detta antal aktier. Registrerat antal aktier vid räkenskapsårets utgång likväl som genomsnittligt antal aktier var 1 000 aktier för både 2017 och 2016.

Den 29 juni 2018 förvärvades John Mattson Juno Herkules KB. Förvärvet, som klassificeras som ett tillgångsförvärv har betalats med 1 223 344 stycken nyemitterade aktier i John Mattson, vilket har påverkat antal utestående aktier.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av John Mattsons ägare i form av den överkursfond om 362,8 mkr som uppkom i samband med den kvittningsemission som genomfördes i samband med förvärvet av John Mattson Juno Herkules KB.

Not 17 Upplåning

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Långfristig			
Skulder till kreditinstitut	2 479,4	-	-
Redovisat värde	2 479,4	-	-
Kortfristig			
Skulder till kreditinstitut	-	1 784,9	1 507,4
Redovisat värde	-	1 784,9	1 507,4
Summa upplåning	2 479,4	1 784,9	1 507,4

I summa upplåning ingår skulder till kreditinstitut och annan upplåning mot säkerhet på 2 479,4 mkr (1 784,9; 1 507,4). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter.

Not 18 Finansiella risker

John Mattson eftersträvar en låg finansiell risk i verksamheten. Bolagets resultat och kassaflöde påverkas dock både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisk (ränterisk och annan prisk) samt likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att hantera dessa inom ramen för låg risk, ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa företagets räntebetalningsförmåga över tid.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens hyres- och kundfordringar avser samtliga fastigheter på Lidingö. Koncernen likvida medel är placerade hos svensk bank med hög kreditvärdighet.

Reservering för förväntade kreditförluster

Koncernen använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna betala sin fordran. Koncernens skriver bort fordringar när det inte längre bedöms möjligt att erhålla några medel från eventuella indrivningsförsök.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar Koncernen reserveringsbehov även för

andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

För hyres- och kundfordringar

Förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar beräknas i enlighet med den förenklade metoden. Koncernen använder förfallotid för att bedöma om kreditrisken i hyres- och kundfordringar har ökat betydligt sedan första redovisningstillfället. Fordringar som är mer än 90 dagar sena till betalning anses kreditförsämrade, och reservering för förväntade kreditförluster sker genom individuell bedömning. För övriga fordringar baseras förväntade kreditförluster på historisk kreditförlustnivå kombinerat med framåtblickande faktorer.

Förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar beräknas i enlighet med den förenklade metoden och där genom en förlustandelsmodell. Indata som används är finansiell data för John Mattson för föregående år. Hänsyn har också tagits till information avseende makroekonomisk utveckling i framåtblickande avseende. Slutligen har en individuell bedömning gjorts om fordringar anses kreditförsämrade.

Åldersanalys för hyres- och kundfordringar (bruttobelopp, före nedskrivning för förväntade kreditförluster)

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ej förfallna kundfordringar	1,0	0,4	0,5
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	0,2	0,1	0,1
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	0,2	0,1	0,1
Förfallna kundfordringar >90 dagar	0,3	0,3	0,2
Redovisat värde	1,6	0,8	0,8

Reserv för förväntade kreditförluster

	2018	2017	2016
Ingående redovisat värde	0,2	0,3	0,4
Årets bortskrivningar	0,4	-0,2	-0,1
Årets övriga förändringar	-	-	-
Utgående redovisat värde	0,6	0,2	0,3

Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 0,0 mkr (0,0 mkr; 0,0 mkr).

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker. Koncernen innehar inga poster i utländsk valuta.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är räntefällöstrukturen fördelad över tid. För att nå önskad räntefällöstruktur används räntederivatinstrument i form av ränteswappar.

Koncernen använder räntederivat i form av swappar för att hantera ränterisk och konvertera rörliga räntor till fasta. De avtalade kassaflödena sker mellan 3–6 månaders mellanrum för att matcha räntekostnader. Se löptidstabeller nedan

för analys av ränterörelser. Räntederivaten har avtalats med institut som har god kreditvärdighet varvid kreditexponeringen mot institutionen anses begränsad.

John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 679 mkr (1 579; 1 279). 400 mkr (300; 0) av de tecknade ränteswapparna har startdatum år 2020.

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2018

Löptid	Räntebindning		Kreditbindning			Derivat		
	Volym (mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (mkr)	Utnyttjat, mkr	Andel (%)	Volym (mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	775	2,08	31	110	–	–	–	–
1–2 år	259	2,50	10	448	448	18	186	–
2–3 år	–	–	–	554	554	22	–	–
3–4 år	506	1,59	20	527	527	21	154	–
4–5 år	171	1,21	7	475	475	19	171	–
>5 år	768	1,82	31	475	475	19	768	–
Summa	2 479	1,88	100	2 589	2 479	100	1 279	2,10

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2017

Löptid	Räntebindning		Kreditbindning			Derivat		
	Volym (mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (mkr)	Utnyttjat, mkr	Andel (%)	Volym (mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	506	3,83	28	1 795	1 785	100	–	–
1–2 år	–	–	–	–	–	–	–	–
2–3 år	286	2,55	16	–	–	–	286	2,15
3–4 år	–	–	–	–	–	–	–	–
4–5 år	154	0,90	9	–	–	–	154	0,90
>5 år	839	1,70	47	–	–	–	839	1,70
Summa	1 785	2,37	100	1 795	1 785	100	1 279	1,92

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2016

Löptid	Räntebindning		Kreditbindning			Derivat		
	Volym (mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (mkr)	Utnyttjat, mkr	Andel (%)	Volym (mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	229	7,72	15	1 517	1 507	86	–	–
1–2 år	–	–	–	–	–	14	–	–
2–3 år	–	–	–	–	–	–	–	–
3–4 år	586	2,15	39	–	–	–	586	2,15
4–5 år	–	–	–	–	–	–	–	–
>5 år	693	1,50	46	–	–	–	693	1,50
Summa	1 507	2,70	100	1 517	1 507	100	1 279	2,38

1) Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inkl. derivat.

2) Genomsnittlig ränta inkluderar kostnader för derivatens rörliga ben.

I tabellen nedan visas, givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, en ränteuppgång/-nedgång påverkan på resultat innan skatt.

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Marknadsränta +1 %	7,8	5,1	2,3
Marknadsränta -1 %	-7,8	-5,1	-2,3

I den nedre tabellen visas räntederivatens värdeförändring vid en ränteuppgång/-nedgång och dess påverkan på resultatet.

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Marknadsränta +1 %	67,8	74,7	69,0
Marknadsränta -1 %	-73,1	-81,1	-74,3

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Denna risk hanteras genom en checkräkningskredit uppgående till 110 mkr (10) som vid utgången av 2018 var utnyttjad med 0 mkr (0).

Koncernens kontraktsevenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys 2018-12-31	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	34,3	-	-	-	-	34,3
Räntebärande skulder	23,3	23,3	1 095,4	1 057,9	483,6	2 683,5
Övriga kortfristiga skulder	23,9	-	-	-	-	23,9
Upplupna kostnader	34,4	-	-	-	-	34,4
Derivat	-	-	21,7	3,5	50,5	75,7
Summa	115,9	23,3	1 117,1	1 061,4	534,1	2 851,8

Löptidsanalys 2017-12-31	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	38,5	-	-	-	-	38,5
Räntebärande skulder	855,3	972,0	-	-	-	1 827,3
Övriga kortfristiga skulder	4,0	-	-	-	-	4,0
Upplupna kostnader	17,9	-	-	-	-	17,9
Derivat	-	-	34,3	3,8	36,3	74,4
Summa	915,8	972,0	34,3	3,8	36,3	1 962,1

Löptidsanalys 2016-12-31	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	31,1	-	-	-	-	31,1
Räntebärande skulder	511,4	1 036,7	-	-	-	1 548,1
Övriga kortfristiga skulder	4,3	-	-	-	-	4,3
Upplupna kostnader	24,2	-	-	-	-	24,2
Derivat	-	-	-	46,9	43,9	90,8
Summa	571,0	1 036,7	-	46,9	43,9	1 698,6

I tabellerna avseende löptidsanalys inkluderas framtida räntebetalningar varför totalbelopp enligt denna överstiger balansräkningens belopp.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket oförmånliga villkor vid en given tidpunkt. För att säkerställa behovet av finansiering och likviditet arbetar John Mattson kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar John Mattson säkerheter i fastighetsinteckningar. Risken hanteras också genom låg belåningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 41,0 procent (37,5; 35,8). Bolagets stabila kassaflöde bidrar till en tryggad räntetäckningsnivå.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som John Mattson ingått.

	Belopp 2018-12-31	Utnyttjad 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Utnyttjad 2017-12-31
Bindande låneavtal i bank	2 479,4	2 479,4	1 784,9	1 784,9
Checkkredit	110,0	-	10,0	-
Summa	2 589,4	2 479,4	1 794,9	1 784,9

	Belopp 2016-12-31	Utnyttjad 2016-12-31	Belopp 2016-01-01	Utnyttjad 2016-01-01
Bindande låneavtal i bank	1 507,4	1 507,4	1 437,4	1 437,4
Checkkredit	10,0	-	20,0	-
Summa	1 517,4	1 507,4	1 457,4	1 437,4

Kapitalhantering

Koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som under 2018 var:

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

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4,5	2,1	1,8
Moms	14,8	1,7	1,4
Övriga poster	0,1	0,2	1,1
Redovisat värde	19,4	4,0	4,3

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förbetalda hyresintäkter	16,8	10,9	14,3
Upplupna räntekostnader	3,9	2,8	2,8
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	3,0	2,8	2,4
Upplupna projektkostnader	0,8	4,7	2,2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9,9	7,7	2,5
Redovisat värde	34,4	28,8	24,2

Not 21 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2018	2017	2016
Avskrivningar	1,5	1,5	1,5
Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-208,9	-254,2	-418,9
Orealiserade värdeförändring på derivat	-0,8	-16,5	38,1
Resultat försäljning av anläggnings-tillgångar	0,0	0,2	0,3
Avsättningar till pensioner	-0,1	-0,1	-0,1
Redovisat värde	-208,2	-269,1	-379,1

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2017-12-31	Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar	2018-12-31
		Periodens kassaflöde	Förvärv	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 784,9	-1 794,0	9,0	-
Långfristiga räntebärande skulder	-	2 058,5	420,9	2 479,4
	1 784,9	264,5	430,0	2 479,4
Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2016-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2017-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	1 507,4	277,5	-	1 784,9
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
	1 507,4	277,5	-	1 784,9
Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2016-01-01	Periodens kassaflöde	Förvärv	2016-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	1 437,4	70,0	-	1 507,4
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-
	1 437,4	70,0	-	1 507,4

Not 22 Leasing

Koncernen är leasetagare för kontorsmaskiner. För samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare har den underliggande tillgången klassificeras som att vara av lågt värde och kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Årets leasingavgifter för dessa avtal uppgår till 1,4 (1,3; 1,3) mkr.

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-01-01
Fastighetsinteckningar	2 491,0	1 795,7	1 518,2	1 448,2
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner	7,6	7,1	6,7	6,5
Summa	2 498,6	1 802,8	1 525,0	1 454,7
Eventalförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-01-01
Eventalförpliktelser, pensioner	5,0	5,0	5,0	5,0
Summa	5,0	5,0	5,0	5,0

Not 24 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.

Styrelseledamot Johan Ljungberg är delägare i John Mattson Fastighetsföretagen AB via Tagehus Holding AB. Tagehus Holding AB äger byggkonsult bolaget Credentia AB från vilket John Mattson köpt tjänster under året om

1,1 mkr. Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 Anställda och personalkostnader. Utöver de belopp som framgår av not 7 har inte några andra transaktioner med närstående förekommit.

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolagets resultaträkning

<i>mkr</i>	Not	2018	2017	2016
Intäkter		64,3	5,8	4,3
Central administration och marknadsföring		-41,2	-16,7	-14,9
Rörelseresultat		23,1	-10,9	-10,6
Ränteintäkter	9	0,5	1,2	1,6
Räntekostnader	10	-3,4	-7,6	-7,6
Resultat efter finansiella poster		20,2	-17,3	-16,7
Bokslutsdispositioner	11	-28,8	17,2	16,7
Resultat före skatt		-8,6	-0,1	0,0
Uppskjuten skatt	12	-2,4	0,0	0,0
Årets resultat		-11,0	-0,1	0,0

Moderbolagets rapport över totalresultat

<i>mkr</i>	Not	2018	2017	2016
Årets resultat		-11,0	-0,1	0,0
Övrigt totalresultat		-	-	-
Årets totalresultat		-11,0	-0,1	0,0

Moderbolagets balansräkning

<i>mkr</i>	Not	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
Materiella Anläggningstillgångar				
Pågående projekt		-	-	0,1
Finansiella Anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	3	1 668,6	1 294,8	1 294,1
Uppskjuten skattefordran	4	-	2,4	2,4
Summa anläggningstillgångar		1 668,6	1 297,3	1 296,7
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag	5	97,1	77,3	84,5
Övriga fordringar	7	0,0	1,0	0,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	0,1	0,1	0,1
Likvida medel	6	2,5	9,3	14,3
Summa omsättningstillgångar		99,7	87,7	99,7
SUMMA TILLGÅNGAR		1 768,3	1 384,9	1 396,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	13			
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		11,2	10,0	10,0
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		362,8	-	-
Balanserat resultat		891,3	891,4	891,4
Årets resultat		-11,0	-0,1	0,0
Summa eget kapital		1 254,3	901,3	901,4
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	7	2,9	1,0	0,8
Skulder till koncernföretag	7	492,9	482,0	493,7
Övriga kortfristiga skulder	7	13,8	0,5	0,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	4,4	0,1	0,1
Summa kortfristiga skulder		514,0	483,6	494,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 768,3	1 384,9	1 396,3

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2016-01-01	10,0	-	1 153,1	4,1	1 167,3
Omföring resultat föregående år	-	-	4,1	-4,1	-
Årets resultat	-	-	-	0,0	0,0
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	0,0	0,0
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-288,2	-	-288,2
Reglering av ägarlån	-	-	22,3	-	22,3
Summa	-	-	-265,9	-	-265,9
Utgående eget kapital 2016-12-31	10,0	-	891,4	0,0	901,4
Ingående eget kapital 2017-01-01	10,0	-	891,4	0,0	901,4
Omföring resultat föregående år	-	-	-	0,0	-
Årets resultat	-	-	-	-0,1	-0,1
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	-0,1	-0,1
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2017-12-31	10,0	-	891,4	-0,1	901,3
Ingående eget kapital 2018-01-01	10,0	-	891,4	-0,1	901,3
Omföring resultat föregående år	-	-	-0,1	0,1	-
Årets resultat	-	-	-	-11,0	-11,0
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	-11,0	-11,0
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Nyemission	1,2	362,8	-	-	364,0
Summa	1,2	362,8	-	-	364,0
Utgående eget kapital 2018-12-31	11,2	362,8	891,3	-11,0	1 254,3

Moderbolagets kassaflödesanalys

<i>mkr</i>	Not	2018	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		-8,6	-0,1	-
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		-	-	0,1
Betald inkomstskatt		-	-	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-8,6	-0,1	0,1
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar		-36,1	-9,6	-24,7
Förändringar av rörelseskulder		30,5	-11,0	-3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14,2	-20,7	-27,6
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter		-	-	-0,1
Förvärv av dotterföretag		-7,8	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7,8	-	-0,1
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		-	-	-
Förändringar långfristigt lån ägarbolag		-	-	288,2
Amortering av lån		-	-	-
Utdelning		-	-	-288,2
Lämnat aktieägartillskott		-2,0	-1,0	-
Erhållet/Lämnat koncernbidrag		17,2	16,7	24,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15,2	15,7	24,3
Årets kassaflöde		-6,8	-5,1	-3,4
Likvida medel vid årets början		9,3	14,3	17,7
Likvida medel vid årets slut		2,5	9,3	14,3
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen				
Erhållen ränta		0,5	1,2	1,6
Erlagd ränta		-3,4	-7,6	-7,6

Moderbolagets noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av 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. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehavet. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot företagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Bolagets intäkter avser främst serviceintäkter avseende fakturering av koncerninterna tjänster till dotterföretag. Intäkter avseende detta redovisas i takt med att tjänsterna utförs. Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Företag	Org. nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Ägd andel	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
John Mattson Fastighets AB	556056-6977	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100 %	1 262,0	1 262,0	1 262,0
John Mattson Skolfastigheter AB	556703-0357	Lidingö	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	1,6	1,6	1,6
John Mattson Butiksfastigheter AB	556792-8568	Lidingö	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	4,7	2,7	2,0
John Mattson Parkering AB	556902-1206	Lidingö	Uthyrning parkeringsplatser	100 %	0,1	0,1	0,1
John Mattson Dalenum AB	556909-1472	Lidingö	Uthyrning bostäder	100 %	28,5	28,5	28,5
John Mattson Käppala AB	559161-7500	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100 %	371,3	-	-
John Mattson Juno Herkules KB ¹⁾	969646-6946	Lidingö	Uthyrning bostäder och förvaltning	0,1 %	0,5	-	-
					1 668,6	1 294,8	1 294,1

1) John Mattson Fastighetsföretagen AB är kommanditdelägare i John Mattson Juno Herkules KB med en andel om 0,1 %. Det helägda dotterbolaget John Mattson Käppala AB är komplementär med en andel om 99,9 %.

Leasing

Moderföretaget har valt att utnyttja de lättadsregler som finns i RFR 2 avseende redovisning av Leasing i juridisk person och redovisar därigenom samtliga leasingavtal som operationella.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens not 1. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom att bedöma motpartens kreditvärdighet.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Moderbolagets viktigaste tillgångspost består av värdet på Aktier i koncernföretag. I de dotterföretag med större värden finns fastigheter där ett väsentligt övervärde föreligger. Inget nedskrivningsbehov har identifierats.

Not 3 Andelar i koncernföretag

Not 4 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

2018-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	-	-	-
Summa	-	-	-

2017-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	2,4	-	2,4
Summa	2,4	-	2,4

2016-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	2,4	-	2,4
Summa	2,4	-	2,4

Avstämning nettoförändring av uppskjuten skatt	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	2,4	2,4	2,4
Redovisat i resultatet	-2,4	-	-
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-
Vid årets slut	0,0	2,4	2,4

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	77,3	84,5	372,4
Tillkommande fordringar	19,8	-	-
Avgående fordringar	-	-7,2	-287,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97,1	77,3	84,5
Utgående redovisat värde	97,1	77,3	84,5

Not 6 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Kassa och bank	2,5	9,3	14,3
Redovisat värde	2,5	9,3	14,3

Not 7 Finansiella instrument

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Då dessa i huvudsak löper med kort räntebindning varför verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, vilka förväntas regleras inom tolv månader anses det redovisade värdet vara en approximation av det verkliga värdet.

Värdering till verkligt värde

Moderbolaget har inte några finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Reservering för förväntade kreditförluster

Moderföretaget använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna betala sin fordran. Fordringarna består till största del av fordringar på koncernföretag där inga förväntade kreditförluster har identifierats. Företaget bevakar eventuellt reserveringsbehov för samtliga finansiella instrument, exempelvis likvida medel. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster för dessa finansiella instrument.

Not 8 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens not 7.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017	2016
Ränteintäkter från dotterföretag	0,4	1,1	1,1
Ränteintäkter från koncernföretag	0,1	0,1	0,1
Övriga ränteintäkter	-	-	0,3
Summa	0,5	1,2	1,6

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017	2016
Räntekostnader till dotterföretag	-3,3	-7,5	-7,4
Räntekostnader till koncernföretag	0,0	0,0	0,0
Övriga räntekostnader	-0,1	-0,1	-0,2
Övriga finansiella kostnader	-	-	-
Summa	-3,4	-7,6	-7,6

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2018	2017	2016
Lämnat koncernbidrag	-28,8	-	-
Erhållet koncernbidrag	-	17,2	16,7
Summa	-28,8	17,2	16,7

Not 12 Skatt

	2018	2017	2016
Aktuell skatt	-	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2,4	0,0	0,0
Redovisad skatt	-2,4	-	-

Avstämning av effektiv skattesats	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Resultat före skatt	-8,6	-0,1	0,0
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (22 %)	1,9	0,0	0,0
Skatteeffekt av:			
Ej skattepliktiga intäkter	-	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-4,3	-	-
Övrigt	-	-	-
Redovisad skatt	-2,4	0,0	0,0

Not 13 Eget kapital

Per den 2018-12-31 består aktiekapitalet av 11 223 344 st. aktier med ett kvotvärde om 1 kr. Se även upplysningar i Koncernens not 16 Eget kapital.

Not 14 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i koncernens not 14.

Transaktioner från moderföretaget till dotterkoncernföretag utgörs endast av s.k. management fees och innebär att koncerngemensamma kostnader (hyra, administration etc) fördelas ut från moderföretaget till respektive dotterföretag, dessa fördelas ut på marknadsmässiga villkor. Några andra närståendetransaktioner än management fee förekommer inte.

	Försäljning av varor/tjänster	Inköp av varor/tjänster	Övrigt	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernföretag					
2018	64,3	0,0	-2,9	97,1	492,9
2017	5,8	-16,7	-6,4	77,3	482,0
2016	4,3	-14,9	-6,1	84,5	493,7
	74,4	-31,7	-15,4	258,9	1 468,6

Not 15 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Revisionsuppdraget	0,3	0,1	0,2
Annan revisionsverksamhet	-	-	-
Skatterådgivning	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-
Summa	0,3	0,1	0,2

Not 16 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	362 776 656
Balanserat resultat	891 298 647
Årets resultat	-10 965 291
	1 243 110 012

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

I ny räkning överföres	1 243 110 012
	1 243 110 012

Not 18 Övergång till RFR 2

Dessa finansiella rapporter för moderföretaget är de första som upprättats med tillämpning av RFR 2. Tidigare upprättade årsredovisningar för moderföretaget har redovisats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när årsredovisningen upprättats per den 31 december 2018 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2017, den 31 december 2016 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2016. De uppskattningar som gjorts per den 1 januari 2016 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

Effekter på resultaträkning och balansräkning

Övergången från tidigare redovisningsprinciper har inte inneburit någon effekt på moderbolagets resultaträkning eller rapport över totalresultat för 2017 eller 2016 samt inte heller någon effekt på moderföretagets balansräkning per 1 januari 2016, 31 december 2016 eller 31 december 2017. Övergången till RFR 2 har inte haft någon effekt på moderföretagets kassaflöde. För jämförelseåren har förväntade kreditförluster inte beaktats på koncerninterna fordringar som har reglerats.

Revisors rapport

Till styrelsen i John Mattson Fastighetsföretagen AB, org.nr 556802-2858

Revisors rapport avseende nya (eller omarbetade) finansiella rapporter över historisk finansiell information

Jag har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Bolaget på s. F-12–F-37, som omfattar balansräkningen per den 31 december 2018, 2017 och 2016 och resultaträkningen, kassaflödesanalysen och redogörelsen för förändringar i eget kapital för dessa år samt en beskrivning av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller misstag. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om de finansiella rapporterna på grundval av min revision. Jag har utfört min revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att jag följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Jag är oberoende i förhållande till Bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt* innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på min bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller misstag. Vid riskbedömningen överväger jag den interna kontroll som är relevant för Bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i Bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av Bolagets ställning per den 31 december 2018, 2017 och 2016 och resultat, redogörelse för förändringar i eget kapital och kassaflöde för dessa år.

Stockholm den 22 maj 2019

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Adresser

Bolaget

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)

Larsbergsvägen 10
181 39 Lidingö
Sverige
www.johnmattson.se

Huvudägaren

AB Borudan Ett

c/o Acto Consulting AB
Engelbrektsgatan 7, 1 tr
114 32 Stockholm
Sverige

Joint Global Coordinators

Carnegie Investment Bank AB (publ)

Regeringsgatan 56
103 38 Stockholm
Sverige
www.carnegie.se

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Blasieholmstorg 11
111 48 Stockholm
Sverige
www.handelsbanken.se

Legala rådgivare till Bolaget

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2
111 47 Stockholm
Sverige
www.gda.se

Revisor

Ernst & Young AB

Jakobsbergsgatan 24
111 44 Stockholm
Sverige
www.ey.se

JohnMattson

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
Larsbergsvägen 10, 181 39 Lidingö
www.johnmattson.se