



Årsredovisning 2018

John Mattson Fastighetsföretagen AB

Org. nr 556802-2858

Räkenskapsår 2018-01-01-2018-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	1
John Mattsons mål och strategier	2
Väsentliga händelser 2018	4
Risker och osäkerhetsfaktorer	5
Ekonomiskt utfall 2018	7
Flerårsöversikt	8
Förslag till vinstdisposition	9
Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat	10
Koncernens balansräkning	11
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöde	13
Koncernens noter	14
Moderbolagets resultaträkning	33
Moderbolagets rapport över totalresultat	33
Moderbolagets balansräkning	34
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	35
Moderbolagets kassaflödesanalys	36
Moderbolagets noter	37
Styrelsens försäkran	41
Revisionsberättelse	42
Aktuell intjäningsförmåga	44
Objektstabel	45
Fastighetsförteckning	46
Definitioner	47
Avstämningstabeller	48

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (556802-2858) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31. Företaget har sitt säte i Lidingö stad. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Jämförelseår avser 2017 och 2016.

Information om verksamheten

John Mattson-bolagen har varit verksamma inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i mer än 50 år. Koncernens uppgift är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. De kommersiella lokalerna ska komplettera bostadsbeståndet och företrädesvis ge service till bostadshyresgästerna.

Fastighetsbestånd

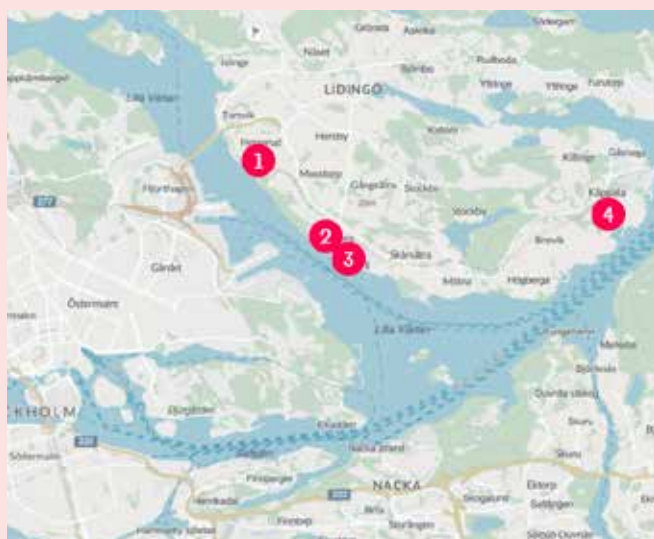
John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till södra Lidingö och består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattar vid räkenskapsårets utgång 2 177 hyreslägenheter med en uthyrbar yta på 169 tkvm fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler.

Byggmästare John Mattson byggde Larsberg under slutet av 1960-talet. John Mattson äger merparten av marken i Larsberg och har under senare år förtätat med flera bostadshus i området. Larsberg utgör 67 procent av det totala antalet lägenheter. I det närliggande Baggeby ligger fastigheterna Barkassen och Galeasen och omfattar

totalt 83 lägenheter. I juni 2018 färdigställdes Parkhusen i Larsberg med 80 lägenheter. Sedan 2015 ägs även en fastighet med 146 lägenheter i grannområdet Dalénum.

I juni 2018 förvärvades även 481 lägenheter i området Käppala, beläget på sydöstra Lidingö.

Efterfrågan på John Mattsons lägenheter är hög. Det naturnära läget, närheten till Stockholms innerstad och den bostadskvalitet John Mattson erbjuder medför att vakansgraden inom beståndet är närmast obefintlig. Efterfrågan bedöms även fortsättningsvis vara stor, inte minst i attraktiva områden som Lidingö. John Mattsons lägenhetsbestånd utgörs av uppgraderade och nybyggda lägenheter, vilka kommer ge god avkastning under många år, samt av byggnader som ännu inte uppgraderats och där förädlingspotentialen därmed är stor. Planen för framtiden är att fortsätta ta tillvara potentialen som finns på bästa sätt för att även i framtiden kunna erbjuda goda livsmiljöer över generationer.



Våra områden på Lidingö:

1. Baggeby
2. Larsberg
3. Dalénum
4. Käppala

John Mattsons mål & strategier

Finansiella mål

Styrelsen för John Mattson har beslutat om följande finansiella mål:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdetförändringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie ska uppgå till minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Nå ett fastighetsvärde motsvarande minst 10 mdkr fram till år 2023. Fastighetsvärdet per den 31 december 2018 uppgick till 6,0 mdkr.

Strategi

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

- Förvaltning av fastigheter genom helhet och närhet.
- Förädling av fastigheter genom uppgradering och konvertering.
- Förtätning på egen mark och i nära anslutning till befintliga fastigheter.
- Förvärv av fastigheter med utvecklingspotential i fråga om exempelvis nybyggnadsrätter eller annan förädlingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen.

Förvaltning – Lidingös största bostadsfastighetsägare

Genom en djup kunskap kring såväl våra fastigheter som hyresgäster och en proaktiv fastighetsförvaltning tar vi 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 genererar hyreshöjningar och leder till nöjdare kunder.

Vi arbetar även kontinuerligt med kostnadsoptimering i fastighetsförvaltningen.

Förädling med Larsbergsmodellen

John Mattson har utvecklat en modell för uppgradering av byggnader och lägenheter, 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. För vårt hyresbestånd 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.

Under perioden januari till december 2018 har 210 (418; 235) lägenheter basuppgraderats och 165 (51; 1) lägenheter har totaluppgraderats. Per den 31 december 2018 var 396 av våra lägenheter orenoverade, 913 basuppgraderade, 453 totaluppgraderade och 415 nybyggda. 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. Ofta sker dessa konverteringar i samband med att byggnaden basuppgraderas.

Under de kommande två åren räknar John Mattson med att kunna genomföra basuppgraderingar av cirka 400 lägenheter i Käppala och,

i samband med att lägenheter tomställs, genomföra totaluppgradering av ytterligare cirka 100 lägenheter. I samband med att en lägenhet som ännu inte basuppgraderats tomställs kommer den hyras ut på korttid för att på så sätt möjliggöra en totaluppgradering så snart basuppgraderingen skett.

Förtätning – i första hand på egen mark

Under den senaste tioårsperioden har John Mattson genomfört flera förtättningsprojekt 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 fastigheten Bodals Gård 1, vilken hyrs ut till Linköpings universitet. 2011 färdigställdes en byggnad på fastigheten Radiofyren 1, som hyrs ut till ICA Sverige AB och ett antal mindre hyresgäster som bedriver apotek och andra serviceinrättningar. Under 2018 färdigställdes 80 lägenheter (Parkhusen) i två punkthus mellan Larsbergsparken och Larsbergs centrum. Under 2018 påbörjades även byggnationen av U25 som omfattar 74 ungdomslägenheter i Larsberg.

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 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 december 2018 identifierades potential till byggnation av cirka 1 000 lägenheter inom de tre olika kategorierna.

Förvärv

En del av strategin är att löpande utvärdera förvärv inklusive förvärv av nybyggnadsrätter. 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 vår 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.

Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

Vid halvårsskiftet 2018 förvärvade John Mattson 481 lägenheter till ett anskaffningsvärde om 804,5 mkr i Käppala på Lidingö från Tagehus Holding AB och Tagehus Fastigheter AB ("Tagehus"). Tagehus Holding AB blev i samband med förvärvet delägare i John Mattson och Johan Ljungberg, en av ägarna till Tagehus, blev styrelseledamot i John Mattson. Det förvärvade fastighetsbeståndet består av byggnader uppförda under åren 1958–60, där 82 procent av lägenheterna är orenoverade, 14 procent totaluppgraderade och 4 procent nybyggda.

De investeringar som skett i byggnaderna i Larsberg och Baggeby under de senaste åren har gjorts för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom framförallt ökade hyresnivåer. Investeringar i fastigheterna har skett löpande och med ett tilltagande tempo under den senaste femårsperioden. Under perioden 2015–2018 har cirka 540 mkr investerats med anledning av bas- och totaluppgradering av byggnader och lägenheter. I dessa uppgraderingar har samtliga hus i Larsberg stamrenoverats och nya elledningar har dragits, entréer och tvättstugor har uppgraderats, tak

har isolerats och lagts om, driftcentraler har bytts ut, m.m. I och med att samtliga byggnader i Larsberg nu basupgraderats är potentialen för fortsatta totaluppgaderingar stor.

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

Finansieringsstrategi

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har stor betydelse för John Mattsons affärsverksamhet och resultat. 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.

John Mattson äger fastigheter med ett långsiktigt perspektiv, vilket kräver tillgång till kapital för att kunna utveckla fastighetsbeståndet. Den finansiella verksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering säkerställs till så låg kostnad som möjligt givet riskmandat och att det säkerställer företagets räntebetalningsförmåga över tid. John Mattsons övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 procent. Bolaget har därför som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 1,5.

För att begränsa svängningar i räntenettet ska John Mattson 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. För att säkerställa

en erforderlig kapitalbindningstid för förfallostruktur eftersträvas en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kapitalbindning som överstiger 2 år¹⁾.

Utdelningspolicy

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

Organisation

John Mattsons organisation består av 24 medarbetare varav 15 är kvinnor. Bolagets ledningsgrupp utgörs av fem personer och består av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, förvaltnings- och affärsutvecklingschef, kommunikationschef samt IR-chef. Organisationens huvudsakliga verksamhetsområden är förvaltning och projektutveckling, med ekonomi och kommunikation som centrala stödfunktioner. Inom förvaltningsavdelningen arbetar förvaltare, bovärdar och kundvärdar. Projektorganisationen omfattar även drifttekniker och miljövärdar. Förvaltningen utgår geografiskt från Larsberg på Lidingö och hanteras i all väsentlighet av John Mattsons egen personal.

Fastighetsvärdering

Extern värdering av koncernens samtliga fastigheter genomförs kvartalsvis av Cushman & Wakefield.

¹⁾ Definierad som volymviktad genomsnittlig återstående löptid.

Fastighetsbeståndet per 31 december 2018

	Byggnader/Lägenheter		Fastighetsvärde		Uthyrbar area	Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad
	Antal	Antal	Mkr	kr/kvm	tkvm	Bas	Total/ Nybyggt	Mkr	kr/kvm	%
Bostäder										
Larsberg	22	1 467	4 103,6	35 813	114,6	913	554	164,5	1 436	98,9
Baggeby	2	83	237,2	41 563	5,7	–	83	9,1	1 591	98,3
Dalénum	1	146	468,0	50 759	9,2	–	146	21,5	2 330	97,5
Käppala	12	481	819,0	27 252	30,1	–	85	38,9	1 293	88,0
Summa bostadsfastigheter¹⁾	37	2 177	5 627,8	35 270	159,6	913	868	233,9	1 466	97,0
Kommersiellt och övrigt										
Larsberg	3	–	284,2	35 708	8,0	–	–	20,4	2 567	95,8
Summa förvaltningsfastigheter	40	2 177	5 912,0	35 291	167,5	913	868	253,8	1 518	96,9
Pågående projekt	1	e.t	65,3	e.t	e.t	–	–	–	–	–
Utvecklingsprojekt, identifierade byggrätter och obebyggd mark	1	–	62,2	40 627	1,5	–	–	3,0	1 961	69,6
Totalt	42	2 177	6 039,5		169,1	913	868	257,4		96,5

¹⁾ Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsytor, men där viss del av den uthyrbara ytan även innehåller lokaler och garage.

Väsentliga händelser 2018

Käppalaförvärvet

I juni 2018 förvärvades 481 lägenheter i Käppala på östra Lidingö med ett anskaffningsvärde om 804,5 mkr. I samband med förvärvet fick bolaget en ny delägare i form av Tagehus Holding AB. I samband med förvärvet tog även Johan Ljungberg plats i John Mattsons styrelse.

Förberedelser för börsnotering av John Mattson

Styrelsen har under året beslutat att inleda ett arbete med att förbereda bolaget för en börsnotering som planeras under juni 2019. Processen har medfört kostnader av engångskaraktär under 2018 om 19,6 mkr.

Omstrukturering av låneportföljen

I slutet av året skedde en omstrukturering av låneportföljen vilket lett till lägre finansieringskostnader och utökad kapitalbindning.

Inflytt i Parkhusen

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 bostadsyta 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. Därför är byggnaderna konstruerade så att lägenheter i bottenplan kan konverteras till kommersiella lokaler och de lägenheter som i dagsläget hyrs ut som fyrrums- lägenheter kan relativt enkelt ändras om till trerumslägenheter eller femrumslägenheter.

Bygglov och byggstart av U25

Bygglov beviljades och byggstart skedde under året av 74 ungdomslägenheter i Larsberg. Byggnationen i Larsberg, under namnet U25, pågår enligt plan med planerat färdigställande under det fjärde kvartalet, 2019. Lägenheterna i U25 utgörs framförallt av yteffektiva en- och tvårumslägenheter samt tre kollektivlägenheter.

Övergång till IFRS

Från och med den 1 januari 2018 upprättar John Mattson Fastighetsföretagen AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2016. Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot ingående eget kapital. Mer information avseende övergången till IFRS återfinns i not 26 i denna årsredovisning.

Förändringar i aktiekapital och antal aktier

Vid extra bolagstämma den 29 juni 2018 beslutades om en aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 10 000 aktier (split 10 000:1). 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.

En del av likviden vid förvärvet av beståndet i Käppala reglerades genom emission av nya aktier i John Mattson Fastighetsföretagen AB.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

John Mattsons anseende, resultat och kassaflöde påverkas 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. Främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet är en viktig del i att hantera risker i den dagliga verksamheten samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen.

Verksamhetsrisker

Per den 31 december 2018 var John Mattsons fastighetsbestånd i sin helhet beläget på Lidingö i Stockholm. Koncentrationen av bostadsfastigheter till en av de mest attraktiva kommunerna i Sverige innebär en tydlig reduktion av risknivån. De tillväxtplaner som bolaget har koncentrerar sig till Lidingö och övriga Stockholmsregionen.

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 december 2018 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 +/-	Resultateffekt, exkl värdeförändringar och skatt, Mkr
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-16,9
Vakans	1 procentenhet	+/-2,6
Fastighetskostnader	5 procent	+/-4,8
Räntekostnader	1 procent	+/-7,8

Risker avseende intäkter

Av John Mattsons intäkter står bostäder för drygt 80 procent. Bostadshyror på bostadsmarknaden sätts enligt det så kallade bruksvärdessystemet, vilket medför att hyrorna inte nödvändigtvis överensstämmer med vad marknadshyran för samma lägenhet hade varit. Detta tillsammans med att Lidingö är en mycket attraktiv bostadsmarknad bedöms risken för hyresbortfall på bostäder under de närmaste åren vara mycket låg. Bostadspolitiken tar stor plats i dagens politiska debatt och hyressättningssystemet är en av frågorna som diskuteras aktivt. En målsättning är att hyresnivån i större utsträckning än i dag ska spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge. En eventuell förändring av bruksvärdessystemet är på sikt en möjlighet för bolaget att öka intäkterna och förbättra resultatet, med oförändrat låg risk för hyresbortfall.

De kommersiella fastigheterna är uthyrda till stabila hyresgäster med god kontraktstruktur för att hålla en låg risknivå. De kommersiella lokalerna ska komplettera bostadsbeståndet och företrädesvis

ge service till bostadshyresgästerna. Lokaler i bostadsfastigheterna konverteras där det bedöms som ekonomiskt fördelaktigt till bostäder då efterfrågan på kontorslokaler är låg.

Risker avseende utgifter för drift och underhåll

Kostnader för drift är till största delen taxebundna och påverkas till stor del av yttre faktorer såsom klimat och prissättning. John Mattson arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna. John Mattsons bostadsfastigheter är till övervägande del byggda under 1960-talet, vilket innebär ett behov av upprustning och standardhöjning. John Mattson arbetar med en långsiktig underhållsplan som upprättas för samtliga fastigheter. Stambyte och uppgradering pågår och bolagets samtliga lägenheter beräknas vara stambytta inom de kommande åren, vilket innebär att byggnadernas tekniska livslängd har säkrats under närmaste 30–50-årsperioden.

Risker kopplade till fastighetsutveckling

John Mattson arbetar aktivt med förtätningsplaner och nybyggnadsprojekt i de områden där bolaget redan är verksamt. Riskerna vid projektutveckling finns i den lokala hyresmarknadens utveckling, men även i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Lidingö är en mycket attraktiv bostadsmarknad och bolaget kan bygga bostäder på egen mark, vilket minskar risken avsevärt. Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer ett effektivt projektgenomförande samt att produkten håller hög kvalitet och är lämpad för långsiktig förvaltning. En risk sedan en tid tillbaka är byggmarknaden där det är svårt att få tag i resurser i form av entreprenörer, konsulter och egen personal. Tendenser till avmattning i konjunkturen är till fördel för bolaget vid kommande upphandlingar. Långvariga samarbeten och strategiska upphandlingar är prioriterat i såväl hög- som lågkonjunktur.

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 uppdatera, bygga till och konvertera utrymmen till bostäder samt att driva nybyggnadsprojekt. För att John Mattsons 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 önskvärd sätt, exempelvis genom att erhålla beslut inte omfattar den volym av bostäder och/eller lokaler som John Mattson 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 John Mattson oförmånligt sätt.

Risker avseende fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framförallt resultat, men även finansiell ställning, i perioder kan bli mer volatila. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas fundamentala värde beror på deras lönsamhet, tillväxt och avkastningskrav. Ett högre driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar fastighetsvärdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar fastighetsvärdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

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

Finansieringsrisk

Bolagets finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i John Mattson ska bedrivas. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker bolaget får ta. Den finansiella verksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av kort- och långfristig finansiering säkerställs till så låg kostnad som möjligt givet riskmandat och säkerställa företagets 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. Vid utgången av 2018 uppgick belåningsgraden till 41,0 procent (37,5; 35,8) och räntetäckningsgraden till 1,6 gånger (1,7; 2,2).

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 derivatavtal i form av ränteswappar. För att begränsa svängningar i räntenettet 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 3,5 år (4,5; 4,8) vid utgången av 2018.

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 kapitalbindningstid för förfallostruktur ska bolaget även eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kapitalbindning (volymviktad genomsnittlig återstående löptid) som överstiger 2 år. Den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,3 år (0,6; 0,7) vid utgången av 2018 efter att större delen av bolagets krediter omförhandlats under året.

John Mattson har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren. Bolaget har dessutom en vid årsskiftet outnyttjad checkräkningskredit om 110 mkr (10; 10) som bidrar till att begränsa bolagets likviditetsrisk.

Ekonomiskt utfall 2018

Resultaträkning

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 218,3 mkr (187,6; 182,6) vilket motsvarar 1 417 kr/kvm (1 400; 1 352). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 97,3 procent (98,0; 98,8). Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 183,0 mkr (155,3; 151,3), vilket motsvarar 1 363 kr/kvm (1 298; 1 264). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 98,0 (98,9; 99,7) procent. Resterande hyresintäkter avser kommersiella lokaler och garage och p-platser vilka för perioden uppgick till 35,3 mkr (32,3; 31,4).

Intäktsökningen om 30,7 mkr är framförallt hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka ökat intäkterna med 22,0 mkr (0; 0) för perioden. Vidare beror ökningen på genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka för perioden har påverkat intäkterna med 5,7 mkr (2,8; 3,1). Under perioden har 375 (469; 198) lägenheter bas- och/eller totaluppgraderats. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2018 resulterade i öknings i intervallet 1,2–1,6 procent från 1 april 2018, vilket motsvarar 1,4 mkr (1,2; 1,1) av intäktsökningen under perioden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 115,1 mkr (104,6; 89,2) motsvarande 736 kr/kvm (780; 660), vilket är en kostnadsminskning med 45 kr/kvm eller 6 procent. Driftkostnader uppgick till 46,9 mkr (38,2; 37,2). Ökningen för perioden förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader från förvärvade fastigheter och under året färdigställda nybyggnadsprojekt som påverkar resultatet från tredje kvartalet 2018. Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader som motsvarar cirka 40 procent av driftkostnaderna.

Underhållskostnaderna uppgick till 43,3 mkr (48,3; 35,1), varav 18,5 mkr (26,8; 23,7) var hänförligt till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar.

Central administration

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

Värdeförändringar

Fastigheter

Under 2018 har fastighetsmarknaden generellt sett varit fortsatt god med stabila priser. Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 208,9 mkr (254,2; 418,9), vilka framförallt är hänförliga till förbättrat driftöverskott, i huvudsak kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Derivat

John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 679 mkr (1 579; 1 279). 400 mkr av de tecknade ränteswapparna har startdatum år 2020. Ränteswapparna förfaller mellan år 2020 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till -73,5 mkr (-74,4; -90,8). Orealiserade värdeförändringar på derivat har inneburit en positiv värdeförändring på 0,8 mkr (16,5; -38,1) till följd av stigande marknadsräntor, vilket medfört att derivatens undervärde minskat.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -42,1 mkr (-43,2; -37,2). Vid periodens utgång uppgick den vägda genomsnittliga räntenivån på utestående kreditfaciliteter och derivatavtal till 1,88 procent (2,37; 2,70).

Årets skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till 0,0 mkr (-0,1; -0,2). Uppskjuten skatt uppgick till -11,1 mkr (-65,0; -93,2) och har i huvudsak påverkats av förändringar i temporära skillnader på fastigheter och derivat om -85,2 mkr (-96,6; -105,3) och förändring av aktiverade underskottsavdrag om 27,9 mkr (31,9; 12,1) samt effekt av den sänkta skattesatsen från 22,0 procent till 20,6 procent om 46,2 mkr (-; -).

Balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 1 091,9 mkr (319,2; 134,7), varav 804,5 mkr (-; -) avser förvärv av fastigheter genom förvärvet av Käppalabeståndet. Investeringar i nybyggnation uppgick till 115,0 mkr (121,8; 8,8) och avser i allt väsentligt färdigställandet av Parkhusen med 80 nya lägenheter samt byggstart av U25 med 74 ungdomslägenheter. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 170,1 mkr (191,9; 119,8) och omfattar 375 lägenheter (469; 236). Antal pågående bas- och/eller totaluppgraderingar uppgick vid periodens utgång till 0 (35; 0).

Moderbolaget

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

Flerårsöversikt

Koncernen	2018	2017	2016	2015
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad, %	47,3	44,2	51,2	50,5
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	257,4	193,7	185,4	178,2
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1411	1 346	1 285	1 252
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,5	97,4	98,6	98,3
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	135,1	135,3
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, mkr	287,5	319,2	134,7	75,8
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 339	33 902	30 125	26 342
Totalt antal lägenheter vid årets utgång	2 177	1 602	1 602	1 601
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	375	469	236	38
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång	396	210	627	861
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång	1 366	1 091	673	438
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, mkr	218,3	187,6	182,6	158,5
Driftöverskott, mkr	103,2	83,0	93,4	80,1
Förvaltningsresultat, mkr	23,7	28,3	44,8	39,8
Resultat före skatt, mkr	233,4	299,0	425,6	214,2
Årets resultat, mkr	222,3	233,9	332,2	168,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	21,9	37,6	61,5	70,0
Eget kapital, mkr	2 756,0	2 169,7	1 935,8	1 869,4
Antal anställda	25	25	23	22
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,0	37,5	35,8	39,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	2,4	2,7	2,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6	1,7	2,3	2,5
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,5	4,5	4,8	5,9
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	3,3	0,6	0,7	0,7
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	3 509,3	2 912,7	2 630,3	2 432,6
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	3 267,4	2 705,2	2 410,3	2 261,8
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier	10 620 051	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Antal aktier vid periodens utgång	11 223 344	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,23	2,83	4,48	3,98
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-21,0	-36,9	12,5	-29,4
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat kr/aktie, % ²⁾	44,1	-36,9	12,5	-29,4
Årets resultat, kr/aktie	20,93	23,39	33,22	16,84
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	312,68	291,27	263,03	243,26
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	7,3	10,7	8,1	9,1
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	291,13	270,52	241,03	226,18
Eget kapital, kr/aktie	245,56	216,97	193,58	186,94
Moderbolaget				
Nettoomsättning, mkr	64,3	5,8	4,3	3,5
Eget kapital, mkr	1 254,3	901,3	901,4	1 167,3
Balansomslutning, mkr	1 768,3	1 384,9	1 396,3	1 686,5
Soliditet, %	70,9	65,1	64,6	69,2
Antal anställda	0	0	0	0

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.

²⁾ Justerat förvaltningsresultat avser förvaltningsresultat justerat för engångskostnader kopplat till planerad börsnotering.

Den finansiella informationen för samtliga perioder redovisade i denna flerårsöversikt har räknats om till IFRS.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	362 776 656
Balanserat resultat	891 298 647
Årets resultat	-10 965 291
	1 243 110 012
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 243 110 012
	1 243 110 012

Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat

Belopp i mkr	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
Fastighetsskatt		-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		0,0	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		2018	2017	2016
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

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-01-01
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	11	6 039,5	4 738,6	4 165,2	3 611,6
Maskiner och inventarier	10	1,7	3,2	4,0	5,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andra långfristiga fordringar	12	7,6	7,1	6,7	6,5
Fordringar på koncernföretag		–	–	–	288,2
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	0,1	0,1	0,1	0,1
Summa anläggningstillgångar		6 048,9	4 749,0	4 176,0	3 911,8
Omsättningstillgångar					
Hyses- och kundfordringar	18	1,6	0,8	0,8	0,7
Övriga fordringar		13,5	3,6	4,0	13,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10,8	6,8	2,9	1,3
Likvida medel	13	2,8	9,6	14,6	18,2
Summa omsättningstillgångar		28,7	20,8	22,2	33,2
SUMMA TILLGÅNGAR		6 077,6	4 769,8	4 198,2	3 945,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	16	11,2	10,0	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital		362,8	–	–	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 382,0	2 159,7	1 925,8	1 859,4
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		2 756,0	2 169,7	1 935,8	1 869,4
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	17, 18	2 479,4	–	–	–
Avsättning till pension	7	0,6	0,7	0,8	1,0
Uppskjuten skatteskuld	9	679,8	668,7	603,7	510,5
Derivatinstrument	18	73,5	74,4	90,8	52,7
Summa långfristiga skulder		3 233,3	743,8	695,4	564,2
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	17, 18	–	1 784,9	1 507,4	1 437,4
Skuld till koncernföretag		–	–	–	22,3
Leverantörsskulder	12, 18	34,3	38,5	31,1	7,3
Övriga kortfristiga skulder	19	19,5	4,0	4,3	20,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	34,4	28,8	24,2	23,9
Summa kortfristiga skulder		88,3	1 856,3	1 567,0	1 511,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 077,6	4 769,8	4 198,2	3 945,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i 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	0,0	1 859,4	1 869,4
Årets resultat	–	–	332,2	332,2
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	0,0
Årets totalresultat	0,0	0,0	332,2	332,2
Transaktioner med koncernens ägare				
Utdelning	–	–	–288,2	–288,2
Reglering – Ägarlån	–	–	22,4	22,4
Summa transaktioner med ägare	0,0	0,0	–265,8	–265,8
Utgående eget kapital 2017-12-31	10,0	0,0	1 925,8	1 935,8
Ingående eget kapital 2017-01-01	10,0	0,0	1 925,8	1 935,8
Årets resultat	–	–	233,9	233,9
Årets övrigt totalresultat	–	–	0,0	0,0
Årets totalresultat	0,0	0,0	233,9	233,9
Transaktioner med koncernens ägare				
Utdelning	–	–	0,0	0,0
Summa transaktioner med ägare	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående eget kapital 2017-12-31	10,0	0,0	2 159,7	2 169,7
Ingående eget kapital 2018-01-01	10,0	0,0	2 159,7	2 169,7
Årets resultat	–	–	222,3	222,3
Årets övrigt totalresultat	–	–	0,0	0,0
Årets totalresultat	0,0	0,0	222,3	222,3
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	1,2	362,8	–	364,0
Utdelning	–	–	0,0	0,0
Summa transaktioner med ägare	1,2	362,8	0,0	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

Belopp i mkr	Not	2018	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		233,4	299,0	425,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21			
Värdoförändring på förvaltningsfastigheter		-208,9	-254,2	-418,9
Värdoförändring på derivat		-0,8	-16,5	38,1
Avskrivningar och uträningar		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		0,0	-	-
Utdelning		-	-	-288,2
Förändring – Långfristigt lån från ägarbolag		0,0	0,0	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		0,0	0,4	0,5
Erlagd ränta		-41,0	-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 köpeskilling		7,7	-	-
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten		-2,1	-	-
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)		5,6	-	-

Koncernens noter

Belopp i mkr om inget annat anges

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning 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 årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 11 mars 2019.

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.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Detta är John Mattsons första finansiella rapporter som upprättas i enlighet med IFRS. John Mattson har tillämpat IFRS 1 (Första gången IFRS tillämpas) vid upprättande av dessa finansiella rapporter. Övergången till IFRS beskrivs i mer detalj i 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 avrundning gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Konsolidering

Dotterföretag är företag över vilka John Mattson 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 realiserade 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 indexuppräknning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighets-skatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster så som värme, el, vatten, sopor och snöröjning m.m. 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

Ränteutgifter 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.

Orealiserade värdeförändringar redovisas i koncernens resultaträkning på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaff-

ningsvärdet 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. Transaktioner 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 innehåller 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 redovisas till verkligt värde och förändringen redovisas i resultaträkningen. Ingen säkringsredovisning tillämpas.

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, avtalstillgångar 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 ränteintäkterna 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 avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad 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 förvän-

tade 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 Upplysning om kommande standarder

Koncernen förtidstillämnar 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 intäkts- 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 drift-, 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.

Koncernen värderar förväntade kreditförluster för finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde, inklusive kundfordringar, leasingfordringar och avtalstillgångar. Förväntade kreditförluster utgör en bedömning som återspeglar ett objektivt, sannolikhetsviktat 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	2017	2016
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	2017	2016
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

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.

Kr/kvm ¹⁾	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	-	-

¹⁾ Angivna kr/kvm avser de fastigheter som John Mattsson ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering, bedömd årshyra ¹⁾	2018	2017	2016
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 uppsägningstid. I tabellen ovan inkluderas en bedömd årshyra avseende dessa avtal.

Hyresintäkter

Mkr	2018	2017	2016
Larsberg	173,0	160,0	154,6
Baggeby	7,1	6,5	7,0
Dalénum	21,3	21,1	21,0
Käppala	16,9	-	-
Summa hyresintäkter	218,3	187,6	182,6

Kr/kvm ¹⁾	2018	2017	2016
Larsberg	1 440	1 343	1 286
Baggeby	1 244	1 145	1 226
Dalénum	2 314	2 283	2 283
Käppala	1 083	-	-
Totalt	1 417	1 400	1 352

¹⁾ Angivna kr/kvm avser de fastigheter som John Mattsson ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Fastighetskostnader

Mkr	2018	2017	2016
Larsberg	86,2	94,2	82,4
Baggeby	6,2	5,6	2,6
Dalénum	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

Not 6 Arvode till revisorer

Ernst & Young AB	2018	2017	2016
Revisionsuppdraget	1,2	0,6	0,6
Annan revisionsverksamhet	0,0	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0	0,0
Summa	1,2	0,6	0,6

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2018		2017		2016	
	Medel-antal anställda	Varav män, %	Medel-antal anställda	Varav män, %	Medel-antal 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 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	-20,1
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, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	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, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	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, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	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 uppräknings har gjorts för sociala avgifter.

²⁾ Arvodet har fakturerats varför uppräknings 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 sex månader samt från företags sida om sex månader jämte tolv månaders avgångsersättning med avräkning. Vd har ett avtal om direktpension som utbetalas under särskilda förutsättningar. 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 ska aktiveras är den vägda genomsnittliga räntan som gäller för företagens allmänna upplåning under räkenskapsåret, 1,9 procent (2,4; 2,4).

Not 9 Skatt

Skatt i resultaträkning

	2018	2017	2016
Aktuell skatt			
Aktuell skatt på årets resultat	0,0	0,0	-0,2
Justeringar avseende tidigare år	0,0	-0,1	0,0
	0,0	-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	0,0	0,0
	-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

	2018	2017	2016
Avstämning av effektiv skattesats			
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	0,0	0,0
Skatt hänförligt till tidigare perioder	0,0	-0,1	0,0
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	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-01-01
Underskottsavdrag	103,2	82,3	50,4	38,3
Derivat	15,2	16,4	20,7	13,0
Förvaltningsfastigheter	-798,1	-767,3	-674,3	-561,4
Obeskattade reserver	-0,1	-0,1	-0,5	-0,4
Redovisat värde	-679,8	-668,7	-603,7	-510,5

Bruttoförändringar	Förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Underskottsavdrag	Derivat	Summa
Ingående redovisat värde 2018-01-01	-767,3	-0,1	82,3	16,4	-668,7
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-85,0	0,0	27,9	-0,2	-57,3
Omvärdering av skattesats	54,2	0,0	-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

fortsättning not 9

	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
Skatteberäkning i koncernen						
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
Periodens skatt, 22%	0,0	-57,3	-0,1	-65,0	-0,2	-93,2
Omvärdering uppskjuten skatt (2018: 20,6%)	0,0	46,2	0,0	0,0	0,0	0,0
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 (22,0; 22,0), 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	0,0
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 tioårsperiod och derivaten realiseras under en femårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2018	2017	2016
Maskiner och inventarier			
Ingående anskaffningsvärde	10,8	10,6	10,6
Inköp under året	0,2	1,0	0,0
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 tio 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
Utgående fastighetsvärde	6 039,5	4 738,6	4 165,2

Specifikation av orealiserade värdeförändringar	2018	2017	2016
Driftnettoförändring	131,9	73,0	116,7
Pågående projekt/byggrätter	68,4	169,3	252,5
Avkastningskrav	0,0	12,0	49,7
Förvärvade fastigheter	8,5	-	-
Totalt	208,9	254,2	418,9
I förhållande till marknadsvärde IB, %	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	2016-01-01
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	2 147,0	2 146,9	2 146,3	1 991,7
Skattemässigt restvärde	1 583,5	1 221,4	1 075,3	1 034,8

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 lokalyreskontrakt 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, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

John Mattson informerar den externa värderaren om pågående och planerade investeringar.

fortsättning not 11

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2018-12-31
Kalkylperiod, antal år	10–15
Årlig inflation, %	2,0
Hysesutveckling, % 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 kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2018-12-31

Hysesfordringar, leverantörsskulder och liknande balansposter har maximalt en löptid på sex månader. Dessa redovisas därför till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma 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.

Känslighetsanalys, verkligt värde mkr	2018-12-31
Marknadshyra +/- %	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 13 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-01-01
Kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassa och bank	2,8	9,6	14,6	18,2
Redovisat värde	2,8	9,6	14,6	18,2

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	Andel			
		2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-01-01
John Mattson Fastighetsföretagen AB	Koncernens moderföretag		Moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
John Mattson Fastighets AB	Uthyrning och förvaltning	100%	100%	100%	100%
John Mattson Tomt AB	Vilande bolag	Indirekt helägt	Indirekt helägt	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Projekt AB	Vilande bolag	Indirekt helägt	Indirekt helägt	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Skolfastigheter AB	Uthyrning kommersiella lokaler	100%	100%	100%	100%
John Mattson Butiksfastigheter AB	Uthyrning kommersiella lokaler	100%	100%	100%	100%
John Mattson Parkering AB	Uthyrning parkeringsplatser	100%	100%	100%	100%
John Mattson Dalénum AB	Uthyrning bostäder	100%	100%	100%	100%
John Mattson Käppala AB	Komplementär i kommanditbolag	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 1 kr (10 000; 10 000 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	10 620 051	10 000 000	10 000 000
Resultat per aktie (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.

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	0	0
Aktiesplit	9 999 000	0	0
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	2016-01-01
Långfristig				
Skulder till kreditinstitut	2 479,4	–	–	–
Redovisat värde	2 479,4	–	–	–
Kortfristig				
Skulder till kreditinstitut	–	1 784,9	1 507,4	1 437,4
Redovisat värde	–	1 784,9	1 507,4	1 437,4
Summa upplåning	2 479,4	1 784,9	1 507,4	1 437,4

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 prISRISK) 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 definerar 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	2016-01-01
Ej förfallna kundfordringar	1,0	0,4	0,5	0,2
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	0,2	0,1	0,1	0,1
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	0,2	0,1	0,1	0,1
Förfallna kundfordringar >90 dagar	0,3	0,3	0,2	0,3
Redovisat värde	1,6	0,8	0,8	0,7

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	–	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	0,6	0,2	0,3

Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 0,0 mkr (0,0; 0,0).

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsriskerna indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. De marknadsriskerna som påverkar koncernen utgörs främst av ränteriskerna. 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 ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att nå önskad ränteförfallostruktur 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	0	0	0	–
1–2 år	259	2,50	10	448	448	18	186	–
2–3 år	0	0,00	0	554	554	22	0	–
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	0	0,00
1–2 år	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00
2–3 år	286	2,55	16	0	0	0	286	2,15
3–4 år	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00
4–5 år	154	0,90	9	0	0	0	154	0,90
>5 år	839	1,70	47	0	0	0	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	0	0,00
1–2 år	0	0,00	0	0	0	14	0	0,00
2–3 år	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00
3–4 år	586	2,15	39	0	0	0	586	2,15
4–5 år	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00
>5 år	693	1,50	46	0	0	0	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).

fortsättning not 18

Koncernens kontraktssenliga 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.

2018-12-31

Löptidsanalys	<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

2017-12-31

Löptidsanalys	<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

2016-12-31

Löptidsanalys	<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	–	–	0,0	46,9	43,9	90,8
Summa	571,0	1 036,7	0,0	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	0,0	10,0	0,0
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	0,0	20,0	0,0
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 värdeförändringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Fastighetsvärdet ska vara minst 10 mdkr år 2023.

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-01-01
Personalens källskatt och sociala avgifter	4,5	2,1	1,8	1,6
Moms	14,8	1,7	1,4	0,0
Skuld för förvärv av Dalénum	0,0	0,0	0,0	17,5
Övriga poster	0,1	0,2	1,1	1,5
Redovisat värde	19,4	4,0	4,3	20,5

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2016-01-01
Förbetalda hyresintäkter	16,8	10,9	14,3	15,3
Upplupna räntekostnader	3,9	2,8	2,8	2,6
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	3,0	2,8	2,4	2,2
Upplupna projektkostnader	0,8	4,7	2,2	1,1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9,9	7,7	2,5	2,7
Redovisat värde	34,4	28,8	24,2	23,9

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 anläggningstillgångar	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	Periodens kassaflöde		2018-12-31
		Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 784,9	-1 794,0	9,0	0,0
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	2 058,5	420,9	2 479,4
Summa	1 784,9	264,5	430,0	2 479,4

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2016-12-31	Periodens kassaflöde		2017-12-31
		Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 507,4	277,5	0,0	1 784,9
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	1 507,4	277,5	0,0	1 784,9

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2016-01-01	Periodens kassaflöde		2016-12-31
		Kassaflödespåverkande förändringar	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 437,4	70,0	0,0	1 507,4
Långfristiga räntebärande skulder	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	1 437,4	70,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0
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 grunder.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 7. 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 skett efter årets utgång.

Not 26 Övergång till IFRS

Från och med den 1 januari 2018 upprättar John Mattson Fastighetsföretagen AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2016. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2017 upprättat koncernredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas".

Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot ingående eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för räkenskapsåret 2016 och 2017, upprättad enligt Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3), har omräknats till IFRS. Finansiell information avseende tidigare räkenskapsår än 2016 har inte omräknats. Huvudregeln är att samtliga tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. John Mattson har vid övergången till IFRS inte tillämpat några frivilliga lättnader avseende detta.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av ovanstående tillämpningar på koncernens resultaträkning för 2016 och 2017 samt balansräkning per 1 januari 2016, 31 december 2016 och 31 december 2017. Övergången från tidigare redovisningsprinciper har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens kassaflöde.

Koncernens balansräkning per 2016-01-01

Belopp i mkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	A	2 273,0	1 338,6	3 611,6
Pågående projekt	A	58,8	-58,8	-
Maskiner och inventarier		5,4	-	5,4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga fordringar	C	7,2	-0,7	6,5
Fordringar på koncernföretag		288,2	-	288,2
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,1	-	0,1
Summa anläggningstillgångar		2 632,7	1 279,1	3 911,8
Omsättningstillgångar				
Hyres- och kundfordringar		0,7	-	0,7
Övriga fordringar		13,1	-	13,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	D	7,9	-6,6	1,3
Likvida medel		18,2	-	18,2
Summa omsättningstillgångar		39,8	-6,6	33,2
SUMMA TILLGÅNGAR		2 672,5	1 272,5	3 945,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		10,0	-	10,0
Övrigt tillskjutet kapital		-	-	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 024,3	835,1	1 859,4
Summa eget kapital		1 034,3	835,1	1 869,4
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		-	-	-
Avsättning till pension	C	2,7	-1,7	1,0
Uppskjutna skatteskulder	B	124,1	386,4	510,5
Derivatinstrument	D	0,0	52,7	52,7
Summa långfristiga skulder		126,8	437,4	564,2
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		7,3	-	7,3
Skuld till moderbolag		22,3	-	22,3
Räntebärande skulder		1 437,4	-	1 437,4
Övriga kortfristiga skulder		20,5	-	20,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23,9	-	23,9
Summa kortfristiga skulder		1 511,4	0,0	1 511,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 672,5	1 272,5	3 945,0

Koncernens balansräkning per 2016-12-31

Belopp i mkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	A	2 353,8	1 811,4	4 165,2
Pågående projekt	A	74,9	-74,9	-
Maskiner och inventarier		4,0	-	4,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga fordringar		6,7	-	6,7
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,1	-	0,1
Summa anläggningstillgångar		2 439,5	1 736,5	4 176,0
Omsättningstillgångar				
Hyses- och kundfordringar		0,8	-	0,8
Övriga fordringar		4,0	-	4,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	D	6,1	-3,3	2,9
Likvida medel		14,6	-	14,6
Summa omsättningstillgångar		25,5	-3,3	22,2
SUMMA TILLGÅNGAR		2 465,0	1 733,2	4 198,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		10,0	-	10,0
Övrigt tillskjutet kapital		-	-	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		760,1	1 165,6	1 925,8
Summa eget kapital		770,1	1 165,6	1 935,8
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		-	-	-
Avsättning till pension	C	2,1	-1,3	0,8
Uppskjutna skatteskulder	B	125,7	478,0	603,7
Derivatinstrument	D	0,0	90,8	90,8
Summa långfristiga skulder		127,8	567,5	695,4
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		31,1	-	31,1
Räntebärande skulder		1 507,4	-	1 507,4
Övriga kortfristiga skulder		4,3	-	4,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24,2	-	24,2
Summa kortfristiga skulder		1 567,0	0,0	1 567,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 465,0	1 733,2	4 198,2

Koncernens balansräkning per 2017-12-31

Belopp i mkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	A	2 501,9	2 236,7	4 738,6
Pågående projekt	A	199,4	-199,4	-
Maskiner och inventarier		3,2	-	3,2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga fordringar	C	6,5	0,6	7,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,1	-	0,1
Summa anläggningstillgångar		2 711,1	2 037,9	4 749,0
Omsättningstillgångar				
Hyses- och kundfordringar		0,8	-	0,8
Övriga fordringar		3,5	-	3,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6,8	-	6,8
Likvida medel		9,6	-	9,6
Summa omsättningstillgångar		20,7	0,0	20,7
SUMMA TILLGÅNGAR		2 731,9	2 037,9	4 769,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital		10,0	-	10,0
Övrigt tillskjutet kapital		-	-	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		742,4	1 417,3	2 159,7
Summa eget kapital		752,4	1 417,3	2 169,7
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder		-	-	-
Avsättning till pension	C	1,9	-1,1	0,7
Uppskjutna skatteskulder	B	121,3	547,4	668,7
Derivatinstrument	D	0,0	74,4	74,4
Summa långfristiga skulder		123,2	620,6	743,8
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		38,5	-	38,5
Räntebärande skulder		1 784,9	-	1 784,9
Övriga kortfristiga skulder		4,0	-	4,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28,8	-	28,8
Summa kortfristiga skulder		1 856,3	0,0	1 856,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 731,9	2 037,9	4 769,7

fortsättning not 26

Koncernens resultaträkning per 2016-01-01–2016-12-31

Belopp i mkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Hysesintäkter		182,6	–	182,6
Driftkostnader		–37,2	–	–37,2
Reparation, underhåll och projekt		–35,1	–	–35,1
Fastighetsskatt		–3,0	–	–3,0
Fastighetsadministration		–13,9	–	–13,9
Driftöverskott		93,4	0,0	93,4
Central administration	A, C	–49,4	38,0	–11,4
Ränteintäkter		0,5	–	0,5
Räntekostnader	D	–41,1	3,3	–37,8
Förvaltningsresultat		3,5	41,3	44,8
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	A	0,0	418,9	418,9
Värdoförändring räntederivat	D	0,0	–38,1	–38,1
Resultat före skatt		3,5	422,1	425,6
Uppskjuten skatt	B	–1,6	–91,6	–93,2
Skatt på årets resultat		–0,2	–	–0,2
Årets resultat		1,7	330,5	332,2

Koncernens rapport över totalresultat per 2016-01-01–2016-12-31

Belopp i mkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Årets resultat		1,7	330,5	332,2
Övrigt totalresultat:				
<i>Poster som inte ska omklassificeras till resultaträkningen</i>		–	–	–
Övrigt totalresultat för året		0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för året		1,7	330,5	332,2

Koncernens resultaträkning per 2017-01-01–2017-12-31

Belopp i mkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Hysesintäkter		187,6	–	187,6
Driftkostnader		–38,2	–	–38,2
Reparation, underhåll och projekt		–48,3	–	–48,3
Fastighetsskatt		–3,3	–	–3,3
Fastighetsadministration		–14,8	–	–14,8
Driftöverskott		83,0	–	83,0
Central administration		–58,5	47,0	–11,5
Ränteintäkter		0,4	–	0,4
Räntekostnader		–46,9	3,3	–43,6
Förvaltningsresultat		–22,0	50,3	28,3
Värdoförändring förvaltningsfastigheter		0,0	254,2	254,2
Värdoförändring räntederivat		0,0	16,5	16,5
Resultat före skatt		–22,0	321,0	299,0
Uppskjuten skatt		4,4	–69,4	–65,0
Skatt på årets resultat		–0,1	–	–0,1
Årets resultat		–17,7	251,6	233,9

Koncernens rapport över totalresultat per 2017-01-01–2017-12-31

Belopp i mkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
Årets resultat		–17,7	251,6	233,9
Övrigt totalresultat:				
<i>Poster som inte ska omklassificeras till resultaträkningen</i>		–	–	–
Övrigt totalresultat för året		0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för året		–17,7	251,6	233,9

Noter

Not A – Redovisning av förvaltningsfastigheter

Enligt John Mattsons tidigare redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheter till i de finansiella rapporterna till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

I resultaträkningen har planenliga avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar påverkat resultatet.

I samband med övergången till IFRS redovisas koncernens förvaltningsfastigheter löpande till verkligt värde. Effekten på ingående eget kapital 2016-01-01 och förvaltningsfastigheternas redovisade värde som följd av den ändrade värderingsprincipen uppgick till 1 279,8 mkr före skatt. De ändrade redovisningsprinciperna medför att de bedömda förändringarna i koncernens fastighetsbestånd redovisas i resultaträkningen och påverkar rörelseresultatet. 2016 års förändring av verkligt värde påverkade resultatet positivt med 418,9 mkr. Detta innebär också att av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar reverserats i 2016 års resultaträkning enligt IFRS, vilket påverkat resultatet positivt med 37,8 mkr. Tidigare definition och klassificering av förvaltningsfastigheter i förhållande till rörelse-/lagerfastigheter har inte påverkats efter övergången.

Not B – Uppskjuten skatt

På värdoförändringar för förvaltningsfastigheter och för finansiella derivat ska en uppskjuten skatt redovisas på den temporära skillnad som dessa orealiserade värdoförändringar innebär.

Därutöver omvärderas historiska förvärv som enligt tidigare regelverk redovisats till överenskommet avdrag för latenta skatter. Då dessa temporära skillnader inte ska redovisas enligt IFRS har dessa förvärvsanalyser justerats. All uppskjuten skatt har i samband med övergången värderats till vid varje tidpunkt gällande skattesats om 22 procent.

Därför har den uppskjutna skatten justerats i enlighet med detta vid övergången till IFRS.

Not C – Ersättningar till anställda, Kapitalförsäkringar

VD samt två tidigare anställda nyckelpersoner har haft avtal innehållande individuella pensionslösningar i form av kapitalförsäkringar med därtill kopplade direktpensioner som pantsatts till förmån för individen. Detta har tidigare redovisats som en avsättning i koncernen med tillhörande ställd säkerhet och eventualförpliktelse.

I samband med övergången till IFRS redovisas denna som en förmansbestämd plan i redovisningen. Detta innebär att en bruttoredovisning görs där kapitalförsäkringen redovisas till marknadsvärde och därtill hörande förpliktelse redovisas som avsättning tillsammans med tillhörande särskilda löneskatt.

Not D – Redovisning av derivatinstrument

Redovisningen av derivatinstrument har förändrats i samband med övergången. Tidigare redovisades finansiella derivatinstrument ej i balansräkningen. Övergången till IFRS medför att huvudregeln för värdering är att finansiella tillgångar och samtliga derivatinstrument är verkligt värde medan samtliga finansiella skulder ska redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Säkringsredovisning får endast tillämpas då särskilda krav är uppfyllda enligt definierade säkringsmetoder. Koncernen tillämpar inte någon säkringsredovisning i samband med övergången.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	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

Belopp i mkr	Not	2018	2017	2016
Årets resultat		-11,0	-0,1	0,0
Övrigt totalresultat		0,0	0,0	0,0
Årets totalresultat		-11,0	-0,1	0,0

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Pågående projekt		0,0	0,0	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				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		11,2	10,0	10,0
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		362,8	0,0	0,0
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

Belopp i 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	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

Belopp i mkr	Not	2018	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt		-8,6	-0,1	0,0
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		0,0	0,0	0,1
Betald inkomstskatt		0,0	0,0	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		0,0	0,0	-0,1
Förvärv av dotterföretag		-7,8	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7,8	0,0	-0,1
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		0,0	0,0	0,0
Förändring långfristigt lån ägarbolag		0,0	0,0	288,2
Amortering av lån		0,0	0,0	0,0
Utdelning		0,0	0,0	-288,2
Lämnat aktieägartillskott		-2,0	-1,0	0,0
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.

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

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 294,8	1 294,1	1 293,1
Aktieägartillskott	2,0	0,7	1,0
Förvärv	371,8	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	1 668,6	1 294,8	1 294,1

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 Dalén 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%.

Not 4 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

2018-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	0,0	0,0

2017-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	2,4	0,0	2,4
Summa	2,4	0,0	2,4

2016-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	2,4	0,0	2,4
Summa	2,4	0,0	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	0,0	0,0
Redovisat i övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
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	0,0	0,0
Avgående fordringar	0,0	-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	0,0	0,0	0,0
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 verkligt värde.

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	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0
Summa	-3,4	-7,6	-7,6

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2018	2017	2016
Lämnat koncernbidrag	-28,8	0,0	0,0
Erhållet koncernbidrag	0,0	17,2	16,7
Summa	-28,8	17,2	16,7

Not 12 Skatt

	2018	2017	2016
Aktuell skatt	0,0	0,0	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2,4	0,0	0,0
Redovisad skatt	-2,4	0,0	0,0

	2018	2017	2016
Avstämning av effektiv skattesats			
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	0,0	0,0	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-4,3	0,0	0,0
Övrigt	0,0	0,0	0,0
Redovisad skatt	-2,4	0,0	0,0

Not 13 Eget kapital

Per den 2018-12-31 består aktiekapitalet av 11 223 344 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 balans- dagen	Skuld på balans- dagen
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	0,0	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0	0,0
Summa	0,3	0,1	0,2

Not 16 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

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.

Styrelsens försäkran

Såvitt styrelsen känner till är denna årsredovisning upprättad i enlighet med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets

och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Lidingö stad den 25 februari 2019

Anders Nylander
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Anna Sander
Styrelseledamot

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2019
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i John Mattson Fastighetsföretagen AB,
org.nr 556802-2858

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen samt rapporten över totalresultatet och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed

i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av John Mattson Fastighetsföretagen AB för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 11 mars 2019

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Aktuell intjäningsförmåga

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

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för innevarande år eller de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Kostnader kopplade till börsnotering har heller ej beaktats i intjäningsförmågan.

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. Fastighetskostnaderna utgörs av de senaste tolv månadernas fastighetskostnader för fastigheter som ägts under hela perioden. Tillägg görs för ny-, till- och ombyggnadsprojekt som färdigställt 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 beräknats utifrån aktuell genomsnittsränta vid balansdagen.

Mkr	31 dec 2018
Hyresvärde	257,4
Vakanser och rabatter	-8,9
Hyresintäkter	248,5
Driftskostnader	-55,7
Underhållskostnader	-22,0
Fastighetsadministration	-18,3
Fastighetsskatt	-4,3
Driftsöverskott	148,1
Central administration	-21,8
Finansnetto	-46,6
Förvaltningsresultat	79,7

Objektstabel

Lägenhetsstruktur och uthyrningsgrad

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

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

Objektkategori

Objektkategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr
Orenoverade lägenheter	396	24,1	26,9
Basuppgraderade lägenheter	913	72,3	88,9
Totaluppgraderade lägenheter	453	32,7	50,4
Nybyggda lägenheter	415	24,8	51,1
Garage och p-platser	e.t	–	12,2
Lokaler	e.t	15,1	28,0
Summa	2 177	169,1	257,4

Objektkategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Vakansvärde
Vakanta lägenheter	47	3,1	3,6
Vakanta garage och p-platser	–	–	2,7
Vakanta lokaler	–	2,1	1,5
Rabatter	–	–	1,0
Summa	47	5,2	8,9

Objektkategori	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, tkvm	Kontraktvärde
Summa	2 130	163,9	248,5

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

Fastighetsförteckning

Fastighetsinnehav 2018-12-31

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm)		
					Boarea kvm	Lokalarea kvm	Total area 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
Sjøjungfrun 2	Larsbergsv. 10–30	17 131	1967/2017	150	14 276	1 545	15 821
Fyrbåken 1	Larsbergsv. 19–21	6 915	1967	124	9 225	244	9 469
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	12 003
Klockbojen 2	Agavägen 36–38	3 203	2018	80	4 898	–	4 898
Summa		116 808		1 467	110 977	13 097	124 074
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
Dalénium							
Tryckregulatorn 1	Perioskopvägen 1–9 Ackumulatorv.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	Merkuriusvägen 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							
Tjörred 7:103	Nordhemvägen 14	1 023		–	–	–	–
Summa		1 023		–	–	–	–
Summa		174 235		2 177	153 964	15 090	169 054

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning,

finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV), 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 NNNNAV), 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 Bolagets 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 yta för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för bolagets resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsyta för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential avseende bostäder, per kvadratmeter.
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential.
Kontraktvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde (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.
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 Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämmingstabeller

Avstämmingstabeller

Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie		2018	2017	2016
A	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) vid periodens utgång, mkr	3 267,4	2 705,2	2 410,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	11 223	10 000	10 000
A/B	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr/aktie	291,13	270,52	241,03
Belåningsgrad vid periodens utgång, %		2018	2017	2016
A	Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2 479,4	1 784,9	1 507,4
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	2,8	9,6	14,6
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	6 039,5	4 738,6	4 165,2
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,0	37,5	35,8
Eget kapital, kr/aktie		2018	2017	2016
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	2 756,0	2 169,7	1 935,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	11 223	10 000	10 000
A/B	Eget kapital, kr/aktie	245,56	216,97	193,58
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %		2018	2017	2016
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	248,5	188,7	182,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	8,9	5,0	2,5
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	96,5	97,4	98,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm		2018	2017	2016
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	6 039,5	4 738,6	4 165,2
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, mkr	65,3	194,0	96,0
C	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	169,1	134,1	135,1
(A-B)/C	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	35 339	33 902	30 125
Förvaltningsresultat, kr/aktie		2018	2017	2016
A	Förvaltningsresultat under perioden, mkr	23,7	28,3	44,8
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	10 620	10 000	10 000
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,23	2,83	4,48
Förvaltningsresultat, mkr		2018	2017	2016
A	Årets resultat, mkr	222,3	233,9	332,2
B	Aktuell och uppskjuten skatt, mkr	11,1	65,1	93,4
C	Värdetändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat, mkr	209,7	270,7	380,8
A+B-C	Förvaltningsresultat, mkr	23,7	28,3	44,8
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %		2018	2017	2016
A	Periodens hyresintäkter, mkr	218,3	187,6	182,6
B	Periodens bruttohyra, mkr	224,4	191,4	184,8
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	98,0	98,8
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %		2018	2017	2016
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, mkr	183,0	155,2	151,2
B	Periodens bruttohyra lägenheter, mkr	186,7	156,9	151,7
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	98,0	98,9	99,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		2018	2017	2016
A	Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	46,6	42,2	40,6
B	Räntebärande skuld vid periodens utgång, mkr	2 479,4	1 784,9	1 507,4
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	2,4	2,7

Avstämningstabeller

Hyresvärde vid periodens utgång, mkr		2018	2017	2016
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	248,5	188,7	182,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	8,9	5,0	2,5
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	257,4	193,7	185,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm		2018	2017	2016
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, mkr	213,5	158,5	153,6
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	3,7	2,5	0,2
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm	154,0	119,6	119,6
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 411	1 346	1 285
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2018	2017	2016
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/aktier under perioden	4,08	2,83	4,48
B	Förvaltningsresultat, kr/aktier under föregående period	2,83	4,48	3,98
A/B-1	Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	44,1	-36,9	12,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie		2018	2017	2016
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, mkr	3 509,3	2 912,7	2 630,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	11 223	10 000	10 000
A/B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	312,68	291,27	263,03
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr		2018	2017	2016
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	2 756,0	2 169,7	1 935,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	73,5	74,4	90,8
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	679,8	668,7	603,72
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	3 509,3	2 912,7	2 630,3
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	-73,5	-74,4	-90,8
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, mkr	-168,3	-133,2	-129,2
D-B-E	Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), mkr	3 267,4	2 705,2	2 410,3
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr		2018	2017	2016
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	23,7	28,3	44,8
B	Finansiella kostnader under perioden, mkr	42,1	39,5	35,8
(A-B)/-B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6	1,7	2,3
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %		2018	2017	2016
A	Förvaltningsresultat, kr/aktier under perioden	2,23	2,83	4,48
B	Förvaltningsresultat, kr/aktier under föregående period	2,83	4,48	3,98
A/B-1	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-21,0	-36,9	12,5
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %		2018	2017	2016
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	312,68	291,27	263,03
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	291,27	263,03	243,26
A/B-1	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	7,3	10,7	8,1
Överskottsgrad, %		2018	2017	2016
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, mkr	103,2	83,0	93,4
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen, mkr	218,3	187,6	182,6
A/B	Överskottsgrad, %	47,3	44,2	51,2

JohnMattson

Adress: Larsbergsvägen 10
Box 10035, 181 10 Lidingö
Telefon: 08-613 35 00
Webb: johnmattson.se