

Styrelsens rapport över utbetalad och inestående ersättning för ledande befattningshavare enligt punkt 12 i förslag till dagordning vid årsstämma 2023

Inledning

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) (**"Bolaget"**) ska i enlighet med 8 kap. 51–53 §§ aktiebolagslagen (2005:551) (**"ABL"**) upprätta riktlinjer för lön och annan ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör (**"VD"**) och vice verkställande direktör (**"Riktlinjerna"**). Enligt Svensk kod för bolagsstyrning och Aktiemarknadsnämndens självregleringskommittés regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram ska även andra ledande befattningshavare omfattas av riktlinjerna. Med ledande befattningshavare avses Bolagets verkställande direktör och till denne rapporterade chefer som ingår i koncernledningen för koncernen. Riktlinjerna ska omfatta all ersättning, oavsett slag, som utgår till sådana ledande befattningshavare, dock inte styrelsearvoden och annan ersättning som beslutas av bolagsstämman enligt 8 kap. 23 a § ABL eller sådana emissioner och överlåtelser som omfattas av 16 kap. ABL (den s.k. LEO-lagen).

Styrelsen ska i enlighet med 8 kap. 53 a § ABL för varje räkenskapsår upprätta en rapport över utbetalad och inestående ersättning som omfattas av Riktlinjerna (**"Ersättningsrapporten"**). Mot bakgrund av att Bolaget inte har någon vice verkställande direktör och att styrelseledamöterna inte utfår annan ersättning än den som beslutas av stämman, omfattar aktuell Ersättningsrapport över utbetalad och inestående ersättning till ledande befattningshavare endast Bolagets VD. Därutöver ska Ersättningsrapporten innehålla en översiktlig redogörelse för vart och ett av samtliga utestående och under året avslutade program för rörlig ersättning i enlighet med Aktiemarknadsnämndens självregleringskommittés regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Rapporten ska läggas fram på årsstämman för godkännande.

Ytterligare information om ersättningar till styrelseledamöter, VD och övriga ledande befattningshavare under föregående räkenskapsår finns i Bolagets årsredovisning, not 7.

Sammanfattning av räkenskapsåret 2022

Förvaltningsresultatet för 2022 uppgick till 153,9 Mkr, vilket motsvarade en årlig ökning med 38 procent per aktie. Bolaget har därmed under 2022 uppnått det årliga målet om minst tio procent tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie. Tillväxten förklarades främst av ett förbättrat driftnetto genom nybyggnation och förvärv. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid årsskiftet till 174,02 kronor, vilket motsvarade en årlig minskning om 1 procent. Målet är att öka substansvärdet med i genomsnitt minst tio procent per aktie per år över en konjunkturcykel. Vid utgången av 2022 uppgick fastighetsvärdet till 15,7 miljarder kronor, vilket är en minskning med cirka 0,2 miljarder kronor jämfört med 2021. Årets investeringar om cirka 107,3 Mkr kronor avsåg huvudsakligen nybyggnationsprojekten i Upplands Väsby och Örby centrum. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 211,1 Mkr kronor. Den realiserade värdeökningen är hänförlig till förbättrat driftöverskott kopplat till genomförda investeringar, ökade bedömda avkastningskrav och förvärvade fastigheter.

För mer information om bolagets resultat och verksamhet under räkenskapsåret 2022 se VD-ordet i bokslutskommuniké 2022, sidan 3 och årsredovisning 2022, sidan 3–4.

Under föregående räkenskapsår gällde de Riktlinjer som antogs på årsstämma den 21 april 2022.

Utestående och under föregående räkenskapsår avslutade program för rörlig ersättning

Under helåret 2022 fanns ett kontant bonusprogram som riktade sig till samtliga anställda och möjliggjorde en månadslön i bonus baserat på att följande kriterier uppfylldes:

- Ökning av förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent

Bonus utföll med 50 procent av en månadslön till Bolagets samtliga medarbetare.

Vidare hade ledningsgruppen under 2022 möjlighet till ytterligare två månadslöner, enligt nedan kriterier, vilket således kunde ge maximalt tre månadslöner.

- Ökning av substansvärdet per aktie med minst 10 procent
- Bolagets utveckling jämfört med branschindex
- Individuellt satta mål

Bonus utföll med i genomsnitt 40 procent av tre månadslöner till Bolagets ledningsgrupp och 42 procent till VD.

Total ersättning för ledande befattningshavare

Total ersättning

Befattningshavarens namn och roll	1 - Fast ersättning			2 - Rörlig ersättning		3 - Övrigt	4 - Pension	5 - Total ersättning	6 - Andel av fast och rörlig ersättning
	Lön	Arvode	Förmåner	Årlig	Flerårig				
Per Nilsson, VD	2 425	-	61	249	-	-	606	3 341	22 % fast ersättning
Total	2 425	-	61	249	-	-	606	3 341	22 % fast ersättning

Ersättning från andra bolag i koncernen

Inga ledande befattningshavare har under föregående räkenskapsår erhållit ersättning från något annat bolag inom John Mattson-koncernen. Med koncern avses John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) och alla dess dotterföretag i enlighet med 1 kap. 11 § ABL.

Total ersättning i förhållande till Riktlinjerna

Den fasta grundlönen baseras på VDs kompetens, ansvar och prestation och bedöms vara marknadsmässig och konkurrenskraftig i enlighet med riktlinjerna. Den rörliga kontanta ersättningen baseras på förutbestämda och mätbara kriterier som beskrivits i denna Ersättningsrapport. Utbetalad ersättning ryms inom riktlinjerna, det vill säga den överstiger inte sex månadslöner (eller 50 procent av den fasta grundlönen).

VDs pensionsupplägg baseras på marknadsmässiga pensionsvillkor och pensionsnivåer, och ryms inom 50 procent av den fasta grundlönen. Förmånerna är marknadsmässiga och kostnaderna utgör maximalt fem procent av den fasta grundlönen.

Aktiebaserad ersättning

Bolaget har för närvarande inga aktiebaserade incitaments- eller ersättningsprogram som kan utgå till ledande befattningshavare.

Återkrav av rörlig ersättning

Rörlig ersättning utbetalad till tidigare ledande befattningshavare har inte varit föremål för återkrav under föregående räkenskapsår.

Avsteg från beslutsprocess för fastställande av ersättning

Några avsteg från den i Riktlinjerna fastslagna processen för att fastställa ersättning för ledande befattningshavare har inte gjorts under föregående räkenskapsår.

Avvikelse från Riktlinjerna

Styrelsen ska ha rätt att tillfälligt frånga Riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Det ingår i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från Riktlinjerna. Avvikelse ska redovisas och motiveras årligen i Ersättningsrapporten.

Årliga förändringar

Nedanstående tabell redovisar förändring i ersättning till VD kopplat till Bolagets resultat och genomsnittlig ersättning till anställda i Bolaget för de senaste fyra räkenskapsåren ("RÅ").

Årlig förändring	RÅ 2022 vs (2021)*	RÅ 2021 vs (2020)	RÅ 2020 vs (2019)	RÅ 2019 vs (2018)	Information om RÅ 2022
Ersättning till ledande befattningshavare					
Per Nilsson, VD*					
- Förändring, %	-62 %	115 %	30 %	-19 %	
- Total ersättning, tkr	3 300 (8 605)	8 605 (3 995)	3 995 (3 070)	3 070 (3 796)	3 300
Bolagets resultat					
Tillväxt substansvärde/aktie	38 % (36 %)	36 % (16 %)	16 % (7 %)	7 % (7 %)	38 %
Tillväxt förvaltningsresultat/aktie *exklusive engångsposter	-1 %* (14 %)	14 % (46 %)	46 % (159%)	159 % (-21%)	-1 %
Genomsnittlig ersättning per heltidsekivalent för anställda i bolaget (dvs. ledningsgrupp exkl. VD)					
Anställda i bolaget (dvs. ledningsgrupp) (exkl. VD)					
- Förändring, %	-38 %	-20 %	16 %	-16 %	
- Total ersättning, tkr	895 (1 443)	1 443 (1 799)	1 799 (1 544)	1 544 (1 823)	895

*Per Nilsson tillträdde som VD under januari 2022. Under 2021 erhöll tidigare VD, Siv Malmgren, engångsavsättning till pension, vilket innebar att pensionsavsättning till VD under 2021 översteg 50 procent av den fasta grundlönen.

* * *

Lidingö i mars 2023

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)

Styrelsen