

Inbjudan till teckning av aktier i

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)



Notera att teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde

För att inte det eventuella värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- Utnyttja teckningsrätter och teckna nya aktier senast den 11 december 2023 eller
- Senast den 6 december 2023 sälja teckningsrätter som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare.

Distribution av detta prospekt och teckning av nya aktier är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se avsnittet "Viktig information till investerare".

Joint Global Coordinators



Handelsbanken Capital Markets

Joint Bookrunner

Swedbank 

Viktig information till investerare

Information till samtliga investerare

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till befintliga aktieägare i John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), organisationsnummer 556802-2858, att med företrädesrätt teckna nya aktier i bolaget enligt villkoren i Prospektet ("Företrädesemissionen"). Med "John Mattson", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i Prospektet, beroende på sammanhanget, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), eller den koncern vari John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) är moderbolag. Med "Managers" avses Carnegie AB (publ) ("Carnegie"), Handelsbanken Capital Markets, en del av Svenska Handelsbanken AB (publ) eller Svenska Handelsbanken AB (publ) beroende på sammanhanget ("Handelsbanken") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank"). Carnegie och Handelsbanken är Joint Global Coordinators och Swedbank är Joint Bookrunner. Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

För Prospektet och Företrädesemissionen gäller svensk rätt. Tvist i anledning av Prospektet, Företrädesemissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Prospektet har upprättats i en svenskspråkig och en engelskspråkig version. Om den engelskspråkiga versionen inte stämmer överens med den svenskspråkiga versionen ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Prospektet har upprättats av Bolaget på basis av egen information och information från källor som Bolaget bedömer vara tillförlitliga. Ingen utfästelse eller garanti, varken uttrycklig eller underförstådd, lämnas av Bolaget, dess dotterbolag inom Koncernen eller någon av dess styrelseledamöter, befattningshavare eller anställda eller någon annan person gällande korrektheten, fullständigheten och skäligheten av den information som anges i detta Prospekt eller som genom hänvisning har inkorporerats här.

Varje investerare bör konsultera egna rådgivare innan utnyttjande av teckningsrätterna eller förvärv av betalda tecknade aktier ("BTA") eller de nya aktierna i John Mattson ("Värdepapperen"). Investerare bör göra en självständig bedömning av rättsliga, skattemässiga, affärsmässiga, ekonomiska eller andra konsekvenser av sina investeringar. Investerare ska inte tolka innehållet i detta Prospekt som juridisk rådgivning, investeringsrådgivning eller skatterådgivning. Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta innehav eller distribution av detta Prospekt (eller något annat erbjudande eller offentligt material eller ansökningsformulär relaterade till Företrädesemissionen) i länder där sådan distribution kan strida mot lag eller andra rättsliga krav. Underlåtenhet att efterkomma de beskrivna begränsningarna kan utgöra ett brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förilita sig på sin egen bedömning av Bolaget och Företrädesemissionen enligt detta Prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får enbart förilita sig på informationen i detta Prospekt och eventuella tillägg till Prospektet. Informationen i Prospektet återspeglar och överensstämmer med Bolagets kännedom om sakförhållanden och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden och sådan information eller uttalanden bör inte förilita på.

Varken offentliggörandet av Prospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid annan tidpunkt än per dagen för offentliggörande av Prospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt enligt Prospektförordningen. Som ett villkor för att få teckna nya aktier enligt Företrädesemissionen i Prospektet kommer varje person som tecknar nya aktier att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna, utfästelser och garantier som Bolaget och dess uppdragstagare kommer att förilita sig på. Bolaget förbehåller sig att efter eget bestämmande offentligförklara aktieteckning som Bolaget och dess uppdragstagare anser kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

Information till investerare i USA

Inga Värdepapper har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller värdepapperslagarna i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Värdepappren erbjuds utanför USA med stöd av Regulation S under Securities Act. Det kommer inte att lämnas något erbjudande till allmänheten av Värdepappren i USA. Ett eventuellt erbjudande av Värdepappren i USA kommer endast att lämnas i enlighet med ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act till ett begränsat antal investerare som (i) är qualified institutional buyers enligt definitionen i Rule 144A under Securities Act, (ii) är befintliga aktieägare i John Mattson per denna dag och vid tidpunkten för teckning, och (iii) har undertecknat och skickat ett så kallat investor letter till John Mattson i ett format och med ett innehåll acceptabelt för John Mattson. Mottagare av detta Prospekt underrättas härmed om att John Mattson kan komma att förilita sig på ett undantag från registreringskraven enligt Section 5 i Securities Act. För en beskrivning av dessa och vissa ytterligare restriktioner gällande Värdepappren och distributionen av detta Prospekt, se avsnittet "Villkor och anvisningar – Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner". Värdepappren har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission (SEC), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt Prospektets riktighet eller tillförlitlighet eller i övrigt bedömt eller uttalat sig om erbjudandet enligt Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA. Fram till 40 dagar efter påbörjandet av erbjudandet kan ett erbjudande eller en överlåtelse av Värdepapper inom USA som genomförs av en värdepappersmäklare (oavsett om denne deltar i erbjudandet) utgöra ett åsidosättande av registreringskraven i Securities Act.

Information till investerare i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA och vissa andra jurisdiktioner

Bolaget har inte vidtagit, och kommer inte att vidta, några åtgärder för att tillhandahålla ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Företrädesemissionen riktar sig därmed inte till bland annat personer med hemvist i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle vara olagligt eller kräva ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder än det som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller Företrädesemissionen enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Teckning av aktier och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Information till investerare inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet

Inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och Storbritannien lämnas inget erbjudande till allmänheten av värdepapper i andra medlemsstater än Sverige. I andra medlemsländer i den Europeiska unionen kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen. I andra länder i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd. I övriga länder i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen. Detta Prospekt distribueras och riktas endast till (i) personer som befinner sig utanför Storbritannien eller (ii) till professionella investerare som omfattas av artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) eller (iii) kapitalstarka enheter (Eng. *high net-worth entities*) enligt artikel 49(2)(a) till (d) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion), och andra personer till vilka det lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Detta Prospekt riktar sig endast till relevanta personer och får inte användas eller åberopas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som detta Prospekt avser är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast riktas till relevanta personer.

Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument ("MiFID II"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "Produktstyrningskraven i MiFID II") samt för att friskriva den eller de Joint Global Coordinator(s) och Joint Bookrunner som är att anse som "producent(er)" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som den eller de annars kan omfattas av, har Värdepapperna varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att Värdepapperna är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II ("Målmarksbedömningen"); och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II. Oktat det föregående bör distributörer notera: att priset på Värdepapperna kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att Värdepapperna inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd, och att en investering i Värdepapperna endast är lämplig för investerare som inte behöver någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd, som (utvärdera) delarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Omvänt är en investering i Värdepapperna inte lämplig för investerare som behöver fullständig kapitalskydd eller full återbetalning av investerat belopp, inte kan bära någon risk eller som kräver garanterad eller förutsebar avkastning. Målmarksbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av Företrädesemissionen. Målmarksbedömningen utgör, till undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende Värdepapperna. Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarksbedömning avseende Värdepapperna samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.

Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "tror", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligt skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat, men begränsas inte till, det som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Presentation av finansiell information

Om finansiell information i Prospektet inte hämtats från emittentens reviderade årsbokslut anges detta i källan till informationen och att den inte varit föremål för revision. Finansiell information som rör Bolaget och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, har hämtats från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem. Viss finansiell information och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

Innehåll

Sammanfattning	4	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	46
Risikfaktorer	11	Aktiekapital och ägarförhållanden	49
Inbjudan till teckning av aktier i John Mattson	19	Legala frågor och kompletterande information	51
Bakgrund och motiv	20	Dokument införlivade genom hänvisning	55
Villkor och anvisningar	22	Värderingsutlåtande	56
Verksamhetsbeskrivning	27	Vissa definitioner	62
Utvald historisk finansiell information	38	Adresser	63
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	44		

Företrädesemissionen i sammandrag

Företrädesrätt

De som på avstämningsdagen den 23 november 2023 är registrerade som aktieägare i John Mattson erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i John Mattson. En (1) teckningsrätt ger rätt att teckna en (1) ny aktie. Därutöver erbjuds aktieägare och andra investerare en möjlighet att ansöka om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter, se avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

Teckningskurs

33 kronor per ny aktie.

Avstämningsdag för att erhålla teckningsrätter

23 november 2023.

Teckningsperiod

27 november–11 december 2023.

Handel med teckningsrätter

27 november–6 december 2023.

Handel med betalda tecknade aktier (BTA)

27 november–18 december 2023.

Teckning med stöd av teckningsrätter

Teckning med stöd av teckningsrätter sker under teckningsperioden genom samtidig kontant betalning. Förvaltarregistrerade aktieägare ska anmäla sig till, och i enlighet med instruktion från, förvaltaren.

Teckning utan stöd av teckningsrätter

Ansökan om teckning utan stöd av teckningsrätter sker i enlighet med instruktionerna i avsnittet ”Villkor och anvisningar”. Förvaltarregistrerade aktieägare ska anmäla sig till, och i enlighet med instruktion från, förvaltaren.

Övrig information

LEI: 549300UP4ZA93HCPRZ59.

Kortnamn (ticker): JOMA.

ISIN aktie: SE0012481364.

ISIN BTA: SE0021147907.

ISIN teckningsrätt: SE0021147899.

Sammanfattning

Inledning och varningar

Inledning och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är käreande enligt medlemsstaternas nationella rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan rättsliga förfaranden inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas personer som lagt fram denna sammanfattning, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i aktierna.</p>
Emittenten och värdepapperen	<p>John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), organisationsnummer 556802-2858, är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets adress är Larsbergsvägen 10, Box 10035, 181 10 Lidingö, dess telefonnummer är +46 (0)8 613 35 00 och dess webbplats är www.johnmattson.se. Bolagets LEI är 549300UP4ZA93HCPRZ59, dess kortnamn (ticker) är JOMA och ISIN för Bolagets aktie är SE0012481364.</p>
Behörig myndighet	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 och ansvarig för godkännande av Prospektet. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 22 november 2023. Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm och dess postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm. Finansinspektionens telefonnummer är +46 (0)8 408 980 00 och dess webbplats är www.fi.se.</p>

Nyckelinformation om emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?

Information om emittenten	<p>Emittenten av värdepapperen är John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), organisationsnummer 556802-2858. Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat och registrerat i Sverige enligt svensk rätt och dess verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI är 549300UP4ZA93HCPRZ59. Bolagets aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm sedan den 5 juni 2019.</p>																					
Emittentens huvudsakliga verksamhet	<p>John Mattson är ett bostadsbolag med verksamhet i Stockholmsregionen. Fastighetsvärdet uppgick till 14,2 Mdkr den 30 september 2023. Bolagets strategi baseras på de strategiska hörnstenarna förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. Bolagets vision är att skapa goda livsmiljöer över generationer.</p> <p>Förvaltningen av John Mattsons fastigheter genomförs av ett helhetsperspektiv och närhet till hyresgästerna. Bolagets största förvaltningsområde finns på Lidingö sett till både antal hyreslägenheter och till fastighetsvärde.</p>																					
Emittentens större aktieägare	<p>Tabellen nedan anger de aktieägare som hade ett direkt eller indirekt aktieinnehav uppgående till fem procent eller mer av det totala antalet aktier och röster i Bolaget den 30 september 2023 inklusive därefter kända förändringar. Bolaget ägs eller kontrolleras inte vare sig direkt eller indirekt av någon eller några aktieägare såvitt Bolaget vet.</p> <table> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal aktier och röster</th> <th>Andel av kapitalet och rösterna (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AB Borudan Ett</td> <td>14 351 055</td> <td>37,87</td> </tr> <tr> <td>Tagehus Holding AB</td> <td>4 936 782</td> <td>13,03</td> </tr> <tr> <td>Carnegie Fonder</td> <td>3 230 000</td> <td>8,52</td> </tr> <tr> <td>Totalt större aktieägare</td> <td>22 517 837</td> <td>59,42</td> </tr> <tr> <td>Övriga</td> <td>15 379 128</td> <td>40,58</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>37 896 965</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Källa: Monitor av Modular Finance AB.</p>	Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av kapitalet och rösterna (%)	AB Borudan Ett	14 351 055	37,87	Tagehus Holding AB	4 936 782	13,03	Carnegie Fonder	3 230 000	8,52	Totalt större aktieägare	22 517 837	59,42	Övriga	15 379 128	40,58	Totalt	37 896 965	100
Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av kapitalet och rösterna (%)																				
AB Borudan Ett	14 351 055	37,87																				
Tagehus Holding AB	4 936 782	13,03																				
Carnegie Fonder	3 230 000	8,52																				
Totalt större aktieägare	22 517 837	59,42																				
Övriga	15 379 128	40,58																				
Totalt	37 896 965	100																				

Vem är emittent av värdepapperen?

Styrelse och ledande befattningshavare	Per dagen för detta Prospekt består John Mattsons styrelse av Per-Gunnar (P-G) Persson (ordförande), Johan Ljungberg (vice ordförande), Håkan Blixt, Christer Olofsson, Ingela Lindh, Åsa Bergström och Katarina Wallin. Bolagets ledande befattningshavare består av Per Nilsson (VD), Eva Wiklund (tillförordnad CFO), Mari Edberg (kommunikationschef), Daniel Fornbrandt (affärs- och projektutvecklingschef) och Maria Wirén (förvaltningschef).
Revisor	Bolagets revisor är sedan 2021 Ernst & Young Aktiebolag, som på årsstämman den 21 april 2023 omvaldes för perioden intill slutet av nästa årsstämma med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Katrine Söderberg är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Young Aktiebolags kontorsadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm. Ernst & Young Aktiebolag har varit John Mattsons revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Finansiell nyckelinformation i sammandrag

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från John Mattsons reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2021 samt från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2023. Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2023 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Koncernens finansiella rapporter har upprättats enligt International Financial Reporting Standards såsom de har antagits av Europeiska unionen ("IFRS").

Utvalda resultaträkningsposter för Koncernen

Mkr	Räkenskapsåret (reviderat)		1 januari–30 september (oreviderat)	
	2022	2021	2023	2022
Hysesintäkter	620,9	407,9	464,1	468,9
Förvaltningsresultat	153,9	103,1	102,4	140,3
Periodens resultat efter skatt	122,7	1 332,5	-802,8	311,0
Periodens resultat per aktie	3,30	38,21	-21,20	8,27

Utvalda balansräkningsposter för Koncernen

Mkr	Räkenskapsåret (reviderat)		30 september (oreviderat)	
	2022	2021	2023	2022
Summa tillgångar	16 415,8	16 545,7	14 965,3	16 695,4
Eget kapital	5 641,5	5 250,2	4 815,8	5 829,5

Utvalda kassaflödesposter för Koncernen

Mkr	Räkenskapsåret (reviderat)		1 januari–30 september (oreviderat)	
	2022	2021	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4,6	121,1	89,2	-30,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	247,6	-4 252,1	480,1	356,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-422,8	4 352,5	-584,9	-444,3

Specifika nyckelrisker för emittenten

- Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten**
- John Mattson är exponerat för risker relaterade till makroekonomiska faktorer. Kreditgivares räntesättning, betalningsförmågan hos hyresgäster samt avkastningskrav på fastigheter påverkas av makroekonomiska faktorer. Försämrad makroekonomi kan till exempel få negativa effekter på John Mattsons räntekostnader, vilket utgör Bolagets enskilt största kostnadspost, och kan vidare föranleda ytterligare åtgärder som riskerar att negativt påverka Bolagets utveckling, såsom forcerade fastighetsavyttringar och begränsningar av investeringsverksamheten.
 - John Mattson är exponerat för risker relaterade till fastighetsbeståndets värde. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar, vilka ytterst kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket i sin tur kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna.
 - John Mattson är exponerat för risker relaterade till ny- till- och ombyggnationer. Vid investeringar i fastighetsrelaterade projekt finns det en risk för att Bolaget inte kommer att kompenseras för kostnader för sådana investeringar genom höjda hyror eller sänkta driftkostnader. Koncernen är beroende av tillgång till finansiering på acceptabla villkor för att kunna genomföra värdeskapande ny-, till- och ombyggnationer i den omfattning Koncernen önskar. Om genomförande av ny- till- och ombyggnationer inte kan ske i den omfattning och på sådana villkor som John Mattson beräknat kan det medföra en negativ inverkan på Bolagets resultat och utveckling.
 - John Mattson är exponerat för risker relaterade till investeringar och avyttringar. För värdeskapande investeringar är Bolaget bland annat beroende av finansiering på för John Mattson acceptabla villkor och att på ett effektivt sätt kunna konkurrera på hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen. Skulle Koncernen tvingas avyttra en eller flera av sina fastigheter, till exempel på grund av en försämring av Bolagets finansiella ställning, finns det en risk för att sådana avyttringar inte kan genomföras alls eller enbart på villkor som är mindre gynnsamma för Bolaget. Detta skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.
 - John Mattson är exponerat för risker relaterade till fastighetskostnader. Bolagets driftkostnader består främst av kostnader för el, värme, vatten, inre- och yttre fastighetskötsel och reparationer. Drift och underhåll förutsätter inköp från leverantörer varav vissa har en monopolställning. I vissa fall kan Bolaget tvingas acceptera mindre fördelaktiga avtalsvillkor inklusive pris för inköpta varor och tjänster. I den mån kostnadsökningar från leverantörer inte kan kompenseras genom hyreshöjningar kan Koncernens fastighetsvärde, resultat och kassaflöde påverkas negativt.
 - John Mattson är exponerat för risker relaterade till hållbarhet. Fastigheternas energiklassificering påverkar Bolagets möjlighet att uppta ny bankfinansiering och villkoren som John Mattson erhåller från banker vid upptagande av sådan finansiering. Om John Mattson inte genomför energibesparingar alls, eller i långsammare takt än vad som är planerat, så kommer det att få en negativ effekt på på Bolagets fastighetsvärden och räntemarginalen för de hållbarhetslänkade banklån.
 - John Mattson är exponerat för risker relaterade till räntenivåer. Bolaget är exponerat för olika risker relaterade till räntenivåer, exempelvis i form av att förändrade marknadsräntor påverkar Koncernens resultat och kassaflöde. John Mattsons räntebärande skulder (exklusive leasingkulder) uppgick den 30 september 2023 till 8 361,7 Mkr och finansnettot till -196,1 Mkr under perioden 1 januari–30 september 2023. Räntekostnader är John Mattsons enskilt största kostnadspost och det finns en risk att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde.
 - John Mattson är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar i sitt fastighetsbestånd. John Mattsons fastighetsbestånd redovisas kvartalsvis till verkligt värde (marknadsvärde) vilket fastställs utifrån ett flertal fastighets- och marknadsspecifika faktorer. Såväl fastighets- som marknadsspecifika faktorer kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar, vilket kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt och försvåra framtida refinansieringar av lån och i värsta fall medföra att låneavtalen sägs upp av kreditgivarna.
 - John Mattson är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar i räntederivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar marknadsvärdet på Bolagets derivatportfölj. Värdet på derivaten och Koncernens resultat minskar generellt om marknadsräntorna för motsvarande löptider som ingångna ränteswappar löper med minskar och vice versa. Felaktiga värderingar av Bolagets derivatportfölj kan dessutom ge en felaktig bild av Koncernens resultat och finansiella ställning.

- Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten**
- John Mattson är exponerat för risker relaterade till likviditet och finansiering. John Mattson är exponerat för risken att nödvändig finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av finansieringens löptid, alternativt att det endast kan ske till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader. John Mattsons kreditavtal innehåller finansiella åtaganden att upprätthålla avtalad räntetäckningsgrad, soliditet och avtalad lånevolym i förhållande till fastigheternas verkliga värden. Om sådana åtaganden inte uppfylls och en begäran avseende återbetalning framställs av kreditgivare skulle det kunna påverka Bolagets finansiella ställning och likviditet negativt.
 - John Mattson är exponerat för risker relaterade till skattelagstiftning. Det finns en risk att John Mattsons tolkning av skatterättsliga regler är felaktig samt att sådana regler ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Koncernen kan även från tid till annan bli föremål för skattegranskning och skatterevisioner som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter med hänsyn till genomförda förvärv, koncerninterna transaktioner eller avdrag för ränteutgifter. Skattelagstiftningen kan således ha en betydande påverkan på John Mattson genom ökade skattekostnader och minskat kassaflöde.

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapper som erbjuds	Prospektet avser John Mattsons nyemission av högst 37 896 965 aktier av samma aktieslag som de befintliga aktierna med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Aktiernas ISIN är SE0012481364. Aktierna är denominerade i svenska kronor.
Totalt antal aktier i emittenten	Per dagen för Prospektet uppgår John Mattsons registrerade aktiekapital till 12 632 321,69 kronor fördelat på 37 896 965 aktier med ett kvotvärde om cirka 0,33 kronor. Samtliga emitterade aktier i Bolaget är utfärdade enligt svensk rätt och är fullt betalda. Bolaget innehar ett aktieslag med lika rösträtt för samtliga aktier.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till aktieägarnas aktieinnehav före emissionen. Det saknas bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Samtliga aktier som är registrerade i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear") förda aktieboken på den av bolagsstämman beslutade avstämningsdagen är berättigade till utdelning. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Bolagets aktier är fritt överlåtbara.
Utdelningspolicy	Bolagets utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till Bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel	Bolagets aktier är sedan den 5 juni 2019 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Kortnamnet (ticker) för aktierna är JOMA. Aktierna som emitteras genom Företrädesemissionen kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.
-------------------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för emittentens värdepapper?

- Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen**
- John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till aktiekursen. Aktiekursens utveckling är beroende av ett flertal faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Det finns en risk att investering i Bolagets aktie innebär att investerare inte får tillbaka investerat kapital.
 - John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till avyttringar. John Mattsons aktiekurs kan sjunka kraftigt vid större avyttringar av aktieägare med betydande aktieinnehav, eller om det föreligger rykten om att sådana avyttringar kommer att ske. Ingen av John Mattsons större aktieägare har ingått så kallade lock up-avtal och har därmed inte åtagit sig att inte avyttra aktier under en viss tid eller avstå från att vidta andra transaktioner med liknande effekt. Varje betydande avyttring av aktier i John Mattson kan medföra att marknadspriset på Bolagets värdepapper påverkas negativt.
 - John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till utdelning. John Mattson kan endast lämna utdelning till aktieägarna om John Mattson har utdelningsbara medel, och då endast med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och John Mattsons konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Det kan uppfattas som negativt av investerare om John Mattson i framtiden inte fattar beslut om utdelning till aktieägarna, vilket kan påverka värdet på Bolagets värdepapper negativt.
 - John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till tecknings- och garantiåtagandena. Bolaget har erhållit tecknings- och garantiåtagandena vilka motsvarar teckning av nya aktier uppgående till totalt 100 procent av Företrädesemissionen. Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande. Om tecknings- och garantiåtagandena inte infrias kan det få en negativ inverkan på John Mattsons möjligheter att med framgång genomföra Företrädesemissionen, vilket i sin tur kan leda till att Bolaget bryter mot sina åtaganden enligt låneavtal.

Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper till allmänheten och upptagande till handel på reglerad marknad

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

- Allmänna villkor och förväntad tidplan**
- De som på avstämningsdagen den 23 november 2023 är registrerade som aktieägare i John Mattson erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i John Mattson. En (1) teckningsrätt ger rätt att teckna en (1) ny aktie. Teckning av aktier i Företrädesemissionen kan även ske utan stöd av teckningsrätter. De nya aktierna i Företrädesemissionen emitteras till en teckningskurs om 33 kronor per aktie. Courtage utgår inte och Bolaget ålägger inte investerare några andra avgifter eller kostnader. Bolagets kostnader för Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 22 Mkr. Teckning med stöd av teckningsrätter i Företrädesemissionen ska ske under tiden från och med den 27 november 2023 till och med den 11 december 2023.
- Handeln med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm från och med den 27 november 2023 till och med den 6 december 2023 under beteckningen JOMA TR. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter genom betalning senast den 11 december 2023, eller inte säljer sina teckningsrätter senast den 6 december 2023, kommer teckningsrätterna att förfalla utan kompensation för aktieägaren. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kan komma att få sin ägarandel utspädd med 50 procent.

Allmänna villkor och förväntad tidplan

Om inte samtliga aktier har tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter enligt följande. Tilldelning av aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter ska i första hand ske till dem som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter genom samtidig betalning, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter. I den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält intresse av att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, pro rata i förhållande till deras anmälda intresse, och i den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning. I tredje hand ska tilldelning ske till emissionsgaranterna i enlighet med lämnade garantiåtaganden.

Handel med BTA beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 27 november 2023 till och med den 18 december 2023 under beteckningen JOMA BTA. ISIN för BTA är SE0021147907. De nya aktierna i Företrädesemissionen kommer att tas upp till handel vid Nasdaq Stockholm i samband med genomförandet av Företrädesemissionen. Handel med nya aktier i Företrädesemissionen som har tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas påbörjas omkring den 22 december 2023. Handel med nya aktier i Företrädesemissionen som har tecknats utan stöd av teckningsrätter beräknas påbörjas omkring den 29 december 2023.

Varför upprättas detta Prospekt?

Bakgrund och motiv

De senaste årens kostnadsinflation och stigande marknadsräntor har bland annat inneburit att det redovisade värdet på Bolagets fastighetsbestånd justerats ned. Under de föregående fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2023 har John Mattson skrivit ned fastighetsvärdet hänförligt till högre avkastningskrav med 2,3 Mdkr, vilket motsvarar 15,2 procent av fastighetsvärdet. Sammantaget medför detta att belåningsgraden uppgick till 58,6 procent den 30 september 2023, vilket överstiger Bolagets mål för finansiell riskbegränsning enligt vilket den långsiktiga belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 procent. Det är styrelsens bedömning att utmaningarna i de makroekonomiska förutsättningarna kommer att kvarstå under överskådlig tid, varvid tidsåtgången bedöms vara orimligt lång för John Mattson att komma ner under Bolagets mål för finansiell riskbegränsning utan genomförande av Företrädesemissionen. Med beaktande av Företrädesemissionen, allt annat lika, skulle belåningsgraden uppgått till 49,8 procent den 30 september 2023, räntekostnaderna för perioden 1 januari–30 september 2023 till 147,5 Mkr och förvaltningsresultatet till 142,0 Mkr. Vidare bedömer Bolaget att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Företrädesemissionen görs också för att täcka rörelsekapitalbehovet.

Mot denna bakgrund har styrelsen för John Mattson fattat beslut om Företrädesemissionen som efter genomförande ger Bolaget rimligare belåningsgrad i förhållande till de rådande makroekonomiska förutsättningarna och dess utsikter. Tillsammans med tidigare genomförda åtgärder bidrar Företrädesemissionen till att ytterligare minska den finansiella risken genom lägre belåningsgrad. Härutöver tillgodoser Företrädesemissionen Bolagets behov av rörelsekapital och tillför finansiella resurser för John Mattson att finansiera värdeskapande lägenhetsuppgaderingar och energikostnadsbesparande investeringar samt öka andelen hållbara energikällor.

Som ett led i Bolagets förberedelser inför Företrädesemissionen har John Mattson förhandlat med såväl Bolagets nuvarande långivande banker som tillkommande långivande bank och ingått avtal respektive erhållit kreditbeslut avseende förlängning och refinansiering för samtliga bankkrediter som annars hade förfallit fram till december 2024. Dessa förlängningar och refinansieringar förutsätter att Företrädesemissionen genomförs. Bolaget bedömer också att Företrädesemissionen stärker Bolagets förutsättningar avseende tillgång till långsiktig och stabil bankfinansiering och förutsättningar att finansiera värdeskapande investeringar.

Om Företrädesemissionen inte fulltecknas, exempelvis till följd av att de parter som ingått tecknings- eller garantiåtaganden¹⁾ inte infriar sina respektive åtaganden, och räntebärande skulder inte kan förlängas enligt vad som beskrivs i föregående stycke, kan Bolaget behöva tillfälligt avbryta, skjuta upp eller ej slutföra planerade och pågående projekt samt söka alternativa finansieringsmöjligheter, såsom exempelvis ytterligare aktiekapital, annan bankfinansiering eller avyttring av fastigheter.

¹⁾ Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande.

Emissionslikvid och syfte

Bolaget avser att använda nettolikviden om cirka 1 228 Mkr till följande ändamål, uppskattade fördelning och prioriteringsordning:

- stärka Bolagets balansräkning genom amortering av kortfristiga räntebärande skulder med ett belopp om cirka 1 080 Mkr genom återbetalning av:
 - » banklån om cirka 985 Mkr; samt
 - » lån från aktieägarna AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB om cirka 95 Mkr; samt
- finansiera värdeskapande investeringar i lägenhetsuppgraderingar samt energikostnadsbesparande investeringar i syfte att minska energiförbrukningen i Bolagets byggnader och öka andelen hållbara energikällor med ett sammanlagt belopp om cirka 148 Mkr.

Tecknings- och garantiåtaganden

Bolaget har erhållit vederlagsfria tecknings- och garantiåtaganden den 9 oktober 2023 från aktieägarna AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB i enlighet med tabellen nedan, motsvarande totalt 100 procent av Företrädesemissionen. Samtliga belopp i tabellen såvitt avser åtagandena anges i svenska kronor.

AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB är garanterade tilldelning såvitt avser de teckningsrätter som de har åtagit sig att utnyttja i enlighet med vad som framgår under rubriken ”Teckningsåtagande” i tabellen nedan. Till den del ett teckningsåtagande omfattar teckning av aktier utöver vad aktieägaren kan teckna med stöd av teckningsrätter är aktieägaren inte garanterad tilldelning.

Genom garantiåtagandena åtar sig AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB gentemot Bolaget att teckna aktier motsvarande det belopp som framgår under rubriken ”Garantiåtagande” i tabellen nedan under förutsättning att samtliga aktier som erbjuds genom Företrädesemissionen inte skulle tecknas av andra investerare.

Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande.

Aktieägare	Aktieinnehav	Ägarandel (%)	Teckningsåtagande	Garantiåtagande	Totalt åtagande
AB Borudan Ett ¹⁾	14 351 055	37,87	473 584 815	456 920 102	930 504 917
Tagehus Holding AB ²⁾	4 936 782	13,03	162 913 806	157 181 122	320 094 928
Totalt	19 287 837	50,90	636 498 621	614 101 224	1 250 599 845

¹⁾ AB Borudan Ett kan nås på följande adress: c/o Acto Consulting AB, Engelbrektsgratan 7, 1 tr, 114 32 Stockholm.

²⁾ Tagehus Holding AB kan nås på följande adress: Valhallavägen 117 F, 115 31, Stockholm.

Såvitt Bolaget känner till avser Håkan Blixt, Christer Olofsson, Åsa Bergström, Katarina Wallin, Per Nilsson och Daniel Fornbrandt att teckna aktier i Företrädesemissionen. Därutöver, samt utöver vad som anges om tecknings- och garantiåtagandena ovan, känner Bolaget inte till att någon annan större aktieägare, styrelseledamot eller ledande befattningshavare avser att teckna aktier i Företrädesemissionen eller att någon annan avser att teckna mer än fem procent av samtliga aktier som erbjuds i Företrädesemissionen.

Intressekonflikter

John Mattson har i samband med Företrädesemissionen anlitat Managers som finansiella rådgivare och Wigge & Partners Advokat KB som legal rådgivare. Managers respektive Wigge & Partners Advokat KB har tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla olika tjänster åt John Mattson för vilka Managers respektive Wigge & Partners Advokat KB har erhållit respektive kan komma att erhålla ersättning.

Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget. Handelsbanken och Swedbank är dock per dagen för Prospektet långgivare till Koncernen. Ersättningen till rådgivarna påverkas inte av utfallet i Företrädesemissionen.

Risikfaktorer

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling baserat på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens verksamhet, bransch och marknad och omfattar vidare likviditets- och finansieringsrisker, legala risker och risker relaterade till Bolagets aktier och Företrädesemissionen. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Bedömningen av riskfaktorernas väsentlighet är baserade på sannolikheten för att de inträffar och omfattningen av de negativa effekterna om riskerna realiserar, vilka har graderats av John Mattson enligt en kvalitativ skala med beteckningarna (i) låg, (ii) medelhög eller (iii) hög. De riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Bedömningarna har gjorts per dagen för detta Prospekt.

Verksamhets-, bransch- och marknadsrelaterade risker

John Mattson är exponerat för risker relaterade till makroekonomiska faktorer

John Mattsons verksamhet består av att äga, förvalta och förädla huvudsakligen bostadsfastigheter men även kommersiella fastigheter. Bolaget är därmed beroende av hyresgästers vilja och förmåga att betala hyra för de lägenheter och lokaler som Koncernen äger. Bolagets verksamhet samt dess hyresgäster påverkas av makroekonomiska faktorer, vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, nationell och regional ekonomisk utveckling, arbetslöshet- och sysselsättningsutveckling, hushållens inkomstutveckling, produktionstakt av nya bostäder och lokaler, demografisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Dessa faktorer påverkar bland annat Bolagets räntekostnader, vilket utgör John Mattsons enskilt största kostnadspost. Därtill påverkar förändringar i ränte- och inflationsnivåer avkastningskraven på fastigheter, vilket kan få negativa effekter på värdet av Koncernens fastighetsbestånd. John Mattsons belåningsgrad var 58,6 procent den 30 september 2023, vilket innebär att Bolagets ränte- och inflationskänslighet är högre än för konkurrenter med lägre belåningsgrad. Betalningsförmågan hos hushåll och företag för lägenheter och lokaler kan också minska vid till exempel ökad arbetslöshet, lägre sysselsättning och hög inflation vilket kan leda till lägre hyresnivåer och högre vakans vilket kan påverka Bolagets intäkter negativt samtidigt som även hög inflation kan resultera i högre fastighets- och andra kostnader för John Mattson. Försämrade makroekonomiska förutsättningar skulle vidare kunna medföra att John Mattson behöver vidta ytterligare åtgärder som riskerar att negativt påverka Bolagets utveckling, såsom forcerade fastighetsavyttringar och begränsningar av investeringsverksamheten.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till fastighetsbeståndets värde

John Mattsons fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde och uppgick den 30 september 2023 till 14 221,4 Mkr. Värdeförändringar på fastighetsbeståndet redovisas i resultaträkningen och Koncernens finansiella ställning och resultat är därmed exponerat mot förändringar i fastigheternas värde.

Utöver olika externa faktorer som ligger utanför John Mattsons kontroll, påverkas värdet på Bolagets fastighetsbestånd även av faktorer som ligger inom John Mattsons kontroll. Exempel på sådana faktorer är Bolagets förmåga att förvalta fastighetsbeståndet på ett sådant sätt att fastigheternas driftöverskott ökar, att fastighetsbeståndet förädlas genom uppgraderingar, till- och ombyggnationer varvid ökningen av fastighetsvärdet eller förädlingen minst motsvarar investeringens storlek, samt att nya byggrätter för förtätning identifieras och tillskapas, där värdet av färdigställd byggnad överstiger den totala investeringen för nybyggnationen.

Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar, vilka ytterst kan medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket i sin tur kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna. John Mattson bedömer att dess belåningsgrad om 58,6 procent den 30 september 2023 i kombination med att dess fastighetsportfölj till hög grad består av lågavkastande fastigheter innebär att Bolaget är särskilt exponerat för marknadsspecifika försämringar som påverkar fastighetsbeståndets värde negativt.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till ny-, till- och ombyggnationer

Förädling och förtätning av John Mattsons fastighetsbestånd genom projektverksamhet i form av ny-, till- och ombyggnation är en del av John Mattsons strategi. Koncernen hade den 30 september 2023 cirka 80 pågående projekt, motsvarande en investeringsvolym om 286,8 Mkr.

Risikfaktorer

Fastighetsrelaterade projekt är förknippade med betydande investeringar. Det finns en risk för att Bolaget inte kommer att kompenseras för kostnaderna för sådana investeringar genom höjda hyror eller sänkta driftkostnader. Vidare kan kostnaderna bli större än beräknat till följd av till exempel förseningar, oförutsedda händelser (såsom förändringar av föreskrifter eller områdesplaner), material- och byggherrekostnader samt valutakursförändringar som uppstår under tiden från Bolagets kostnads kalkyl till dess att de faktiska kostnaderna kan fastställas. Exempelvis omfattas några av Koncernens pågående utvecklingsprojekt i tidiga skeden av indexreglerade avtalsklausuler vilket innebär att priset för byggrätten kan komma att justeras över tid. Det finns en risk att kostnaderna för investeringar blir högre för Koncernen jämfört med vad den initiala kostnads kalkylen indikerade.

Koncernen är beroende av tillgång till finansiering på acceptabla villkor för att kunna genomföra värdeskapande ny-, till- och ombyggnationer i den omfattning Koncernen önskar. Möjligheterna att uppta finansiering har försämrats markant under 2022 och 2023 på grund av försämrad konjunktur, ränte- och inflationsutveckling samt en allmän åtstramning hos kreditgivarna. Förmågan att genomföra ny-, till- och ombyggnationer, samt hyresgästpassningar, är därtill beroende av en rad faktorer såsom godkännande från myndigheter avseende exempelvis områdesplaner och bygglov, efterfrågan på hyreslägenheter och kommersiella lokaler, hyresnivåer, effektiv projektledning, kostnadsanalys och kontroll, förändringar avseende skatter och avgifter, samt faktorer som kan leda till förseningar och ökade eller oväntade kostnader. Om Koncernen inte kan genomföra ny-till- och ombyggnationer i den omfattning och på sådana villkor som Koncernen beräknat kan det medföra en negativ inverkan på Bolagets resultat och utveckling.

John Mattsons projektverksamhet avseende ny-, till- och ombyggnationer är föremål för projektrisker, såsom planrisker, förändringar i entreprenörskostnader, val av leverantör, motpartsrisiker, entreprenadform och tekniskt utförande. Då Bolagets ny-, till- och ombyggnationer utförs av externa entreprenörer är Bolaget beroende av sådana externa entreprenörer. Detta innebär bland annat en motpartsrisk för Bolaget såsom exempelvis att entreprenörerna inte fullgör sina avtalade förpliktelser. Denna risk är förhöjd vid en försämrad konjunktur. John Mattson är även indirekt exponerat mot motpartsrisiker genom att John Mattsons entreprenörer i sin tur ingår avtal med andra entreprenörer.

Ny-, till- och ombyggnationer är vidare förknippade med vissa ytterligare risker såsom exempelvis förseningar, byggfel, skador och föroreningar. Även om Bolaget kan ha ett giltigt regressanspråk gentemot en entreprenör, kan berörda hyresgäster, under vissa omständigheter, ha rätt att kräva ersättning eller säga upp sitt hyresavtal med John Mattson. Förseningar i samband med exploateringsprojekt kan även uppstå på grund av att bygglov inte beviljas eller att förvaltningsbeslut avseende en områdesplan skjuts upp, varvid avtal med tilltänkta hyresgäster kan behöva hävas.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till investeringar och avyttringar

En viktig del av John Mattsons verksamhet är förädling av befintligt fastighetsbestånd, förvärv och selektiva avyttringar främst av färdigutvecklade fastigheter. Under 2022 investerade John Mattson 358 Mkr i befintligt fastighetsbestånd och avyttrade fastigheter motsvarande ett underliggande fastighetsvärde om 1 292 Mkr. John Mattson tillträdde tre förvärvade fastigheter vid Gullmarsplan under 2022 men har i övrigt inte genomfört några förvärv av fastigheter eller byggrätter under 2022. Under perioden 1 januari–30 september 2023 har John Mattson avyttrat fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 525 Mkr.

För att investeringarna ska vara värdeskapande är Bolaget bland annat beroende av upprätthållandet av goda relationer till kommuner och myndigheter, tillgång till finansiering på för John Mattson acceptabla villkor och möjlighet att förädla fastighetsbeståndet genom ny-, till- och ombyggnation, att John Mattson på ett effektivt sätt kan konkurrera på hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen samt att John Mattson har tillgång till nödvändig kompetens inom organisationen.

Bolagets investeringar kan därutöver påverkas av, och behöver löpande anpassas till, den rådande marknadsutvecklingen och makroekonomiska faktorer såsom exempelvis konjunkturutveckling, inflations- och ränteutveckling.

Bolagets förmåga att avyttra fastigheter till för Bolaget förmånliga villkor är beroende av utvecklingen på fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen. I rådande konjunktur finns det en risk att vissa aktörer på fastighetsmarknaden saknar helt finansiering för att genomföra förvärv, alternativt att sådan finansiering inte kan erhållas på villkor som är acceptabla för aktörerna. Vidare är värderingarna på fastighetsmarknaden i Stockholm osäkra, vilket har en negativ påverkan på möjligheten att fatta investerings- och avyttringsbeslut. Detta kan påverka Bolagets förmåga att avyttra fastigheter på önskad tidplan och till eftersträvat pris vilket också kan få en negativ påverkan på Bolagets förmåga att avyttra fastigheter. Skulle Koncernen tvingas avyttra en eller flera av sina fastigheter, till exempel på grund av en försämring av Bolagets finansiella ställning, finns det en risk för att sådana avyttringar inte kan genomföras alls eller enbart på villkor som är mindre gynnsamma för Bolaget. Detta skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Vid avyttring av fastigheter finns även en risk för att eventuella fel upptäcks av den nya ägaren efter genomförd försäljning, vilket kan berättiga ägaren till ersättning eller korrigerande åtgärder från Bolaget.

Brister i genomförandet av investeringar i form av exempelvis förseningar eller ökade kostnader kan resultera i bland annat oacceptabel avkastning på investerat kapital, försämrad tillväxt samt att projektverksamheten helt eller delvis begränsas. Anteciperade ökade kostnader kan exempelvis i sin tur orsaka ytterligare förseningar, vilket i sin tur kan leda till ytterligare kostnader.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker gällande avyttringar infaller som medelhög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för John Mattsons finansiella ställning och resultat samt att sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker gällande investeringar och förvärv infaller som medelhög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara låg för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till hyresintäkter från uthyrning

Koncernens intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter. John Mattson innehar en kontraktspportfölj för sitt fastighetsbestånd med ett stort antal hyresavtal vilka huvudsakligen ingåtts med fysiska personer avseende hyreslägenheter, och även till viss del med juridiska personer avseende kommersiella lokaler. Den 30 september 2023 uppgick Koncernens uthyrningsgrad till 99,3 procent för hyreslägenheter respektive 86,3 procent för kommersiella lokaler. Den 30 september 2023 var cirka 78 procent av Koncernens hyresvärde hänförligt till bostäder och resterande del om cirka 22 procent avsåg kommersiella lokaler.

Koncernens hyresintäkter påverkas i allmänhet av bland annat fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåernas utveckling. Därutöver påverkas intäkterna från hyreslägenheter exempelvis särskilt av efterfrågan på hyreslägenheter i respektive område, förändringar i gällande hyressättningsregler och hushållens disponibla inkomster. Intäkterna från de kommersiella lokalerna påverkas exempelvis särskilt av efterfrågan på och utbud av kommersiella lokaler, förändrade marknadshyror, förändringar i konsumentprisindex och därmed indexuppräknings samt att

Risikfaktorer

hyresgäster får minskade ytbehov eller brister i betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas även av konjunkturen och det finns en risk för att lokalhyresgäster påverkas negativt av rådande konjunktur, vilket kan påverka efterfrågan och därmed hyresnivåer på kommersiella lokaler. Det finns därvid en risk att Bolagets vakansgrad kan öka, särskilt vad gäller kommersiella lokaler, vilket i sin tur skulle resultera i minskade hyresintäkter, vilket ytterst innebär sämre kassaflöde och därmed ett minskat värde på fastighetsbeståndet.

För Koncernens kommersiella fastighetsbestånd regleras hyrorna under kontraktperioden till 85 procent med KPI. Från och med januari 2023 fastställs bostadshyror enligt en ny hyressättningsmodell som baseras på en överenskommelse mellan Fastighetsägarna Sverige, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen (den så kallade trepartsöverenskommelsen). Den första justeringen av bostadshyror enligt trepartsöverenskommelsen, som skedde under 2022, resulterade i att Koncernen inte uppnådde full kostnadstäckning för Koncernens ökade kostnadsnivåer avseende såväl fastighetskostnader som räntekostnader, vilket har påverkat Bolagets resultat och värdet av Bolagets fastigheter negativt. Det finns således en risk såvitt gäller hyreslägenheter att hyressättningen även framgent kommer att resultera i att Bolaget inte får täckning för stigande kostnadsnivåer, vilket riskerar att påverka både värdet av Bolagets fastigheter och Bolagets resultat negativt. Enligt Bolagets bedömning är denna risk särskilt påtaglig vid exempelvis försämrade konjunktur vilket kan förstärka Hyresgästföreningens skäl att arbeta för lägre hyressättning för att hantera hyresgästernas minskade köpkraft.

Vad gäller John Mattsons egensatta hyror föreligger det en risk för att dessa prövas rättsligt och att det vid sådan prövning beslutas att de egensatta hyrorna måste sänkas. Det finns vidare en risk framgent att trepartsöverenskommelsen resulterar i att Koncernen inte uppnår full kostnadstäckning för eventuella framtida ökade kostnader, vilket kan skapa ytterligare behov och incitament för Koncernen att använda egensatta hyror. Detta innebär en högre risk för att egensatta hyror prövas rättsligt och för att prövningen resulterar i att egensatta hyror måste sänkas.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till fastighetskostnader

Under perioden 1 januari–30 september 2023 uppgick Koncernens fastighetskostnader till 128,3 Mkr, vilket bland annat innefattar drift, underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration. John Mattsons driftkostnader består främst av kostnader för el, värme, vatten, inre- och yttre fastighetsskötsel samt reparationer.

Drift och underhåll av Koncernens fastigheter förutsätter inköp från leverantörer varav vissa har monopolställning. I vissa fall kan Bolaget tvingas acceptera mindre fördelaktiga avtalsvillkor inklusive pris för inköpta varor och tjänster. I den mån kostnadsökningar från Bolagets leverantörer inte kan kompenseras genom hyreshöjningar kan Koncernens fastighetsvärde, resultat och kassaflöde påverkas negativt.

Bolaget är skyldigt att upprätthålla en viss standard såvitt gäller dess fastigheter för att uppfylla villkoren i hyresavtal samt myndighetskrav vilket ofta är förenat med kostnader. Om John Mattson inte följer sådana villkor och myndighetskrav kan John Mattson tvingas acceptera hyresreduceringar samt bli skadeståndsskyldigt.

Om någon av ovanstående risker skulle förverkligas kan det få en negativ påverkan på fastigheternas marknadsvärde samt Koncernens kostnader, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som medelhög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till IT-säkerhet

John Mattsons verksamhet inklusive dess internkontroll förutsätter användning av IT-system, vilket är förenat med vissa risker. Bolaget har outsourcat sin IT-drift till en tredjepartsleverantör och har inte heller några anställda som är specialiserade på IT vilket innebär att dessa risker till ökad grad är utanför Bolagets kontroll. Bolagets IT-system består framför allt av ekonomisystem, anläggningsregister, fastighetssystem, kontraktshantering och kundreskontra. Bolaget är beroende av leverantörer för drift, underhåll och service av IT-systemen. Koncernen kan påverkas negativt av haveri, avbrott, systemfel eller dataintrång på grund av exempelvis att leverantörer inte fullgör sina avtalade förpliktelser. Brister och störningar i Koncernens IT-system kan få en negativ påverkan på Koncernens riskhantering, förmågan att avge korrekta finansiella rapporter samt dess förmåga att effektivt bedriva sin verksamhet och kan dessutom medföra ökade kostnader och påverka Bolagets relationer med dess hyresgäster, renommé och lönsamhet negativt.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till renommé

John Mattson är beroende av sitt renommé för att upprätthålla en god relation till kreditgivare, kommuner och myndigheter samt för att attrahera och behålla hyresgäster, anställda, entreprenörer och leverantörer. Bolagets affärsidé innefattar att långsiktigt äga, förvalta och utveckla sina fastigheter och dess renommé är därför särskilt exponerat för att kostnadsbesparingar och minskade investeringar leder till att dess intressenter inte ser Bolaget som en långsiktigt ansvarstagande aktör. John Mattsons renommé är även viktigt för att få markanvisningar och i samband med fastighetstransaktioner. John Mattsons renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten eller negativ publicitet. Om John Mattsons renommé skulle försämrats, oavsett orsak, kan det minska exempelvis Koncernens möjlighet att uppta finansiering och därmed dess lönsamhet och konkurrenskraft, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till personal

John Mattson anser att Bolagets personal är en viktig tillgång för John Mattson och central för Bolagets utveckling då de innehar betydelsefulla affärsmässiga relationer samt viktig erfarenhet av affärs- och projektutveckling, finansiering, riskhantering, fastighets- och hyresmarknaden, fastighetsförvaltning och fastighetstransaktioner. Koncernen är således beroende av att kunna attrahera, utveckla, behålla och motivera personal med nödvändig kompetens. Om John Mattson misslyckas med detta finns det en risk för framtida intäktsbortfall, ökade kostnader, likviditetsbrist, sämre affärsmässiga relationer och minskad intern kontroll och effektivitet. Den 12 april 2023 offentliggjorde John Mattson att dåvarande CFO Mattias Lundström på egen begäran avslutat sitt uppdrag. Bolaget har därefter haft interimslösningar. Den 29 september 2023 offentliggjorde John Mattson att Ebba Pilo Karth rekryterats som ny CFO. Ebba Pilo Karth tillträder sin tjänst senast den 1 april 2024.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till hållbarhet

John Mattson är beroende av att dess hållbarhetsarbete kan utföras framgångsrikt. John Mattsons verksamhet är framför allt exponerad för hållbarhetsrisker hänförliga till fastigheternas energiförbrukning,

Risikfaktorer

skaderisker vid skyfall och sociala hållbarhetsfaktorer. Fastigheternas energiklassificering påverkar John Mattsons möjlighet att uppta ny bankfinansiering och villkoren som John Mattson erhåller från banker vid upptagande av sådan finansiering. Om John Mattson inte genomför energibesparingar alls, eller i långsammare takt än vad som är planerat, så kommer det att få en negativ effekt på Bolagets fastighetsvärden och räntemarginalen för de hållbarhetslänkade banklånen. Om försäkringsbolag bedömer att John Mattsons fastigheter löper en stor risk att skadas vid till exempel omfattande skyfall eller av skogsbrand kan svårigheter uppstå för John Mattson att förnya försäkringar till för Bolaget acceptabla villkor.

John Mattson är exponerat för risken att fastigheternas när-område har en negativ effekt på fastigheternas värde. För att öka tryggheten för hyresgästerna kan John Mattson därför komma att behöva göra investeringar och vidta åtgärder både avseende Bolagets fastigheter, såsom investeringar i larm eller säkerhetsdörrar, och avseende omkringliggande fastigheter som inte ägs av Bolaget, exempelvis saminvesteringar med kommunen för att skapa tryggare allmänna ytor. Det finns därvid en risk för att sådana investeringar inte kompenserar för den värdeminskning som kan uppstå på grund av närmiljön.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som medelhög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till likviditet och finansiering

John Mattson är exponerat för risker relaterade till likviditet och finansiering

John Mattson är exponerat för risken att nödvändig finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av finansieringens löptid, alternativt att det endast kan ske till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller väsentligt ökade kostnader. Koncernen hade den 30 september 2023 kreditavtal om 8 533,1 Mkr. Av dessa kreditavtal var 8 361,7 Mkr utnyttjad kredit, varav den långfristiga delen uppgick till 5 863,9 Mkr och den kortfristiga delen uppgick till 2 497,8 Mkr.

John Mattsons kreditavtal innehåller finansiella åtaganden att upprätthålla avtalad räntetäckningsgrad, soliditet och avtalad lånevoly m i förhållande till fastigheternas verkliga värden. Kreditgivarna är berättigade att, om sådana åtaganden inte uppfylls, begära återbetalning i förtid av lämnade krediter, begära ändring av villkor eller ta i anspråk lämnade säkerheter. Om en begäran avseende återbetalning framställs av kreditgivare skulle det kunna påverka Bolagets finansiella ställning och likviditet negativt. Skulle värdet på av John Mattson ställda säkerheter minska under eller upprätthålla räntetäckningsgrad över avtalad nivå, eller om John Mattson i framtiden inte kommer att kunna ställa nödvändiga säkerheter för nya lån eller tillskjuta likviditet, finns det en risk att John Mattson inte kan omförhandla eller ingå nya kreditavtal och därigenom misslyckas med att säkerställa att Koncernens behov av finansiering och likviditet tillgodoses.

Av Bolagets totala kreditavtal den 30 september 2023 om 8 361,7 Mkr var 5 015,4 Mkr upptaget genom Handelsbanken, motsvarande knappt 60 procent av Bolagets totala kreditavtal. Bolaget är således beroende av att Handelsbanken även framgent tillhandahåller Bolaget nödvändig finansiering. Om Handelsbanken inte skulle erbjuda Bolaget sådan finansiering kommer Bolaget att behöva hantera detta finansieringsbehov genom andra långgivare. Det finns en risk

för att sådana långgivare endast kommer att vara villiga att tillhandahålla Bolaget finansiering på villkor som är mindre fördelaktiga för Bolaget jämfört med tidigare villkor, vilket bland annat kan få en negativ påverkan på Bolagets räntekostnader.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till räntenivåer

John Mattson finansierar sin verksamhet huvudsakligen genom eget kapital och räntebärande skulder. Bolaget är vad gäller räntebärande skulder exponerat för olika risker relaterade till räntenivåer, exempelvis i form av att förändrade marknadsräntor påverkar Koncernens resultat och kassaflöde. Räntekostnader är John Mattsons enskilt största kostnadspost. Storleken på kostnadsposten påverkas bland annat av förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler, val av ränte- och kreditbindningstider och konstruktion av upptagna räntederivat, som i sin tur påverkas av makroekonomiska faktorer såsom inflationstakt, styrränta, korta och långa marknadsräntor samt förutsättningar på kreditmarknaden.

John Mattsons räntebärande skulder (exklusive leasingkulder) uppgick den 30 september 2023 till 8 361,7 Mkr och finansnettot till -196,1 Mkr under perioden 1 januari–30 september 2023. Vid en omedelbar ökning av rörlig STIBOR med en procentenhet och givet en oförändrad räntebärande lånevoly m, räntebindning och räntederivatportföljs skulle Bolagets finansnetto påverkas med cirka 35,5 Mkr på helårsbasis. Eventuella förändringar av marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar Bolagets finansnetto, varvid omfattningen på förändringen huvudsakligen styrs av Bolagets räntebindningstid, räntederivatportfölj och dess konstruktion samt förändringar i kreditmarginaler. John Mattsons kreditavtal innefattar krediter med både fast och rörlig räntekonstruktion. Därutöver hade John Mattson räntederivat om nominellt 5 403,6 Mkr med ett redovisat värde om 249,8 Mkr den 30 september 2023 vars syfte är att reducera Bolagets finansnettos omedelbara påverkan av förändringar i de korta marknadsräntorna. Den 30 september 2023 uppgick Bolagets genomsnittliga räntebindningstid till 2,6 år och den genomsnittliga räntan på räntebärande skulder uppgick till 3,2 procent inklusive effekt av räntederivat. Det finns en risk att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som medelhög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar i sitt fastighetsbestånd

John Mattsons fastighetsbestånd redovisas kvartalsvis till verkligt värde (marknadsvärde) i balansräkningen och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen enligt IFRS. Koncernen inhämtar kvartalsvis externa fastighetsvärderingar från värderingsinstitutet Cushman & Wakefield, såvitt avser 25 procent av fastighetsbeståndet, varvid resterande 75 procent värderas av John Mattson. Värdering till verkligt värde kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning. Den 30 september 2023 uppgick värdet på Koncernens fastighetsbestånd till 14 221,4 Mkr och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -970,3 Mkr under perioden 1 januari–30 september 2023.

Fastigheternas verkliga värde (marknadsvärde) fastställs bland annat utifrån utbud och efterfrågan, driftnetto och avkastningskrav, och därtill på basis av exempelvis framåtriktade antaganden som till sin natur är behäftade med osäkerhet. Sådana antaganden innefattar bland annat faktorer som hyresnivåer, uthyrnings- eller vakansgrad, avkastningskrav, driftkostnader och fastigheternas skick respektive marknadsspecifika antaganden innefattande bland annat makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska

trender, nationell- och regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, utbud och produktionstakt för nya byggnader samt förändringar i inflation och räntenivåer. Det finns därmed en risk att värderingar baseras på antaganden och faktorer som helt eller delvis visar sig vara felaktiga, vilket innebär att värderingarna kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsbestånd. Fastighetsbeståndets värde kan även påverkas av investerarens allmänna vilja att investera i fastigheter, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag vilket påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och kan därmed komma att påverka värdet negativt för Koncernens fastighetsbestånd.

Såväl fastighets- som marknadsspecifika faktorer kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar, vilket kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt och försvåra framtida refinansieringar av lån och i värsta fall medföra att låneavtalen sägs upp av kreditgivarna. Negativa värdeförändringar kan även försämra kreditgivares förtroende för Bolaget, vilket i sin tur kan få negativ inverkan på bland annat Bolagets möjlighet att uppta finansiering.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som hög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till värdeförändringar i räntederivat

John Mattson hade per 30 september 2023 ingått avtal om ränteswappar till ett nominellt belopp om 5 403,6 Mkr, vilket motsvarar 74,4 procent av Bolagets räntebärande skulder med rörlig STIBOR som räntebas. Räntederivatens redovisade värde uppgick till 249,8 Mkr den 30 september 2023.

Derivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde (marknadsvärde) med värdeförändringar i resultaträkningen enligt IFRS. Förändringar i marknadsräntor påverkar marknadsvärdet på Bolagets derivatportfölj. Värdet på derivaten och Koncernens resultat minskar generellt om marknadsräntorna för motsvarande löptider som ingångna ränteswappar löper med minskar och vice versa. Felaktiga värderingar av Bolagets derivatportfölj kan dessutom ge en felaktig bild av Koncernens resultat och finansiella ställning.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som medelhög, men låg vad gäller värdering av derivatportföljen, och sammantaget att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till krediter och motparter

John Mattson är exponerat för risken för att dess motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Koncernen. John Mattson är exempelvis beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror. Koncernens hyresförluster uppgick till 0,147 Mkr under perioden 1 januari–30 september 2023 och osäkra hyresfordringar uppgick den 30 september 2023 till 0,113 Mkr. Denna risk ökar vid försämrad konjunktur och vid hög inflation. Koncernens befintliga och framtida hyresgäster skulle kunna hamna i ett finansiellt läge som försvårar deras möjligheter att betala avtalade hyror.

Förutom kreditrisker i förhållande till hyresgäster är John Mattson exponerat mot kreditrisker inom finansverksamheten. Sådana kreditrisker uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid utnyttjande av ränteswapavtal och kreditavtal. Det kan få en väsentlig negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning om John Mattsons motparter inte uppfyller sina åtaganden.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Legala risker

John Mattson är exponerat för risker relaterade till skattelagstiftning

Skattelagstiftningen kan ha en betydande påverkan på John Mattsons resultat och kassaflöde. Under perioden 1 januari–30 september 2023 uppgick John Mattsons aktuella och uppskjutna skatt till 71,1 Mkr och betald skatt till -7,1 Mkr. Koncernen hanterar skatterättsliga frågor i enlighet med rådgivning från skattekonsulter. Det finns en risk att John Mattsons tolkning av skatterättsliga regler är felaktig samt att sådana regler ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Koncernen kan även från tid till annan bli föremål för skattegranskning och skatterevisioner som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter med hänsyn till genomförda förvärv, koncerninterna transaktioner eller avdrag för ränteutgifter. Detta kan exempelvis påverka John Mattsons skattemässiga avskrivningar eller utnyttjande av underskottsavdrag. Om John Mattson tillämpar skattelagstiftningen eller andra relevanta föreskrifter felaktigt, eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa förändras (inklusive ändringar med retroaktiv verkan) kan John Mattsons nuvarande hantering av skatterättsliga frågor ifrågasättas och komma att påverka Koncernens resultat negativt. Om någon av de ovan nämnda riskerna skulle inträffa kan det resultera i ökade skattekostnader och ett minskat kassaflöde.

Ökade räntekostnader i förhållande till John Mattsons driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader kan också medföra att andelen räntekostnader som är skattemässigt avdragsgilla minskar på grund av de ränteavdragsbegränsningsregler som infördes 2019.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som medelhög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till regelefterlevnad

John Mattsons verksamhet är föremål för krav gällande regelefterlevnad, exempelvis avseende lagar, myndighetskrav, byggstandarder, byggnadsklassifikationer, regler om säkerhet, skydd, hälsa, miljö och om tillåtna konstruktionsmaterial samt beslut gällande exempelvis planläggning.

John Mattsons regelefterlevnad medför kostnader för Koncernen. Om sådana regelverk skulle förändras, och medföra ytterligare legala restriktioner på verksamheten, finns det en risk att John Mattson inte kan efterleva sådana skyldigheter utan att Koncernens kostnader ökar.

Till exempel har Europeiska kommissionens initiativ, den så kallade Europeiska gröna given, i vissa delar medfört och kan ytterligare komma att medföra nya lagstiftningsprojekt i syfte att uppnå fastställda klimatmål. Det är i nuläget osäkert vilka klimatanpassningar som John Mattson kan komma att behöva göra till följd av den Europeiska gröna given. Det finns således en risk att John Mattson kan komma att bli skyldigt att genomföra större investeringar för att klimatanpassa sitt fastighetsbestånd om och när den Europeiska gröna given implementeras än vad John Mattson planerat för idag, men det finns också en risk för att den Europeiska gröna given kräver andra typer av klimatanpassningar än de som John Mattson påbörjat eller planerat för, vilket skulle leda till ökade kostnader och negativ påverkan på fastighetsvärden. Det finns vidare en risk att detta begränsar möjligheterna för John Mattson att utveckla fastighetsbeståndet enligt Bolagets strategi.

För att Koncernens fastigheter ska kunna nyttjas och utvecklas krävs därutöver olika tillstånd och beslut som bland annat innefattar detaljplaner, bygglov och olika former av fastighetsbildningar vilka beslutas av kommunala nämnder och andra myndigheter. Det finns en risk att John Mattson inte beviljas de tillstånd

Risikfaktorer

eller erhåller de beslut som krävs för att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet på ett för Bolaget avsett sätt, exempelvis genom att erhållna beslut inte omfattar den volym av hyreslägenheter eller kommersiella lokaler som Bolaget har beräknat. Vidare finns det en risk att beslut överklagas och att planerade projekt därmed fördröjs, eller att beslutspraxis, den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för Koncernen oförmånligt sätt. Att anpassa John Mattsons verksamhet till förändrade legala förutsättningar kan medföra ökade kostnader för John Mattson och innebära väsentliga förseningar i projekt, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som medelhög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till miljöfaktorer

John Mattsons verksamhet är föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar avseende exempelvis arbetsmiljö och arbets säkerhet såsom vid ny-, till- och ombyggnationer. Bristande efterlevnad av sådana lagar och myndighetskrav kan resultera i att myndigheter utfärdar verkställighetsåtgärder eller beslutar om avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Koncernens verksamhet.

Det finns även en risk att John Mattson åläggs ansvar vid upptäckten av föroreningar på Bolagets fastigheter även om John Mattson inte har bedrivit någon tillståndspliktig verksamhet på aktuell fastighet enligt gällande miljölagstiftning. Det kan exempelvis finnas befintliga eller historiska hyresgäster som bedriver eller har bedrivit tillståndspliktig verksamhet. Om inte sådan hyresgäst kan utföra eller bekosta efterbehandling av sådan fastighet kan John Mattson bli ansvarigt om John Mattson vid tidpunkten för förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna. Med anledning av att Koncernen äger ett stort antal fastigheter finns det en risk att krav kan riktas mot John Mattson för marksanering eller efterbehandling i syfte att sådana fastigheter ska vara i sådant skick som krävs enligt tillämplig miljölagstiftning.

Om någon av John Mattsons fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för marksanering eller efterbehandling och påverka värdet av dessa fastigheter negativt. Vidare kan den aktuella fastighetens hyresgäster i vissa fall kräva kompensation av John Mattson i form av exempelvis hyresnedsättning vilket kan medföra lägre intäkter för Bolaget.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till personuppgifter

Koncernen behandlar och lagrar personuppgifter i både elektronisk och fysisk form, däribland uppgifter om anställda, konsulter, hyresgäster och företrädare för lokalhyresgäster. Sådant personuppgiftsbehandling måste ske i enlighet med bland annat svensk lag och EU:s regelverk, såsom dataskyddsförordningen (EU) 2016/679. Det finns exempelvis en skyldighet att upplysa berörda personer om vilka personuppgifter Koncernen behandlar och att behandlingen sker i enlighet med de ändamål för vilket personuppgifterna samlats in.

Om John Mattson misslyckas med sin regelefterlevnad vad gäller personuppgiftsbehandling kan Bolaget bli föremål för sanktionsavgifter, skadeståndsanspråk eller andra krav. Det finns

även en risk för att dataskyddsregler kan tolkas och tillämpas på ett sätt som inte är i enlighet med John Mattsons nuvarande dataskyddsrutiner. Förändringar av dataskyddsregler kan medföra strängare krav på regelefterlevnad och betydande sanktioner vid överträdelse. Om någon av dessa risker skulle aktualiseras kan det få en negativ inverkan på John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

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

Det finns en risk att John Mattson involveras i tvister med exempelvis entreprenörer till följd av ökade projektkostnader eller med motparter i fastighetsförvärv till följd av avtalsbrott. John Mattson har en total investeringsram för pågående projekt om cirka 550 Mkr, vilket innebär en exponering mot entreprenadtvister. Vidare har Bolaget från och med första kvartalet 2022 avyttrat fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,2 Mdkr, vilket innebär en exponering mot tvister avseende fastighetstransaktioner. Sådana tvister och andra rättsliga förfaranden kan bland annat leda till att John Mattson blir skadeståndsskyldigt. Dessutom kan John Mattsons styrelseledamöter eller anställda bli föremål för rättsliga förfaranden vilket skulle kunna påverka John Mattsons renommé negativt.

Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara låg för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson är exponerat för risker relaterade till försäkringar och försäkringsskydd

Det finns en risk för att John Mattsons försäkringsskydd visar sig vara otillräckligt för att kompensera för skador på Koncernens fastigheter eller andra tillgångar. I synnerhet kan vissa typer av risker vara omöjliga eller för kostsamma för John Mattson att försäkra, såsom exempelvis oförutsedda skador med anledning av krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden såsom översvämning.

Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om skadan överstiger John Mattsons försäkringsskydd, kan John Mattson drabbas av kapitalförluster samt förlust av framtida intäkter från aktuell fastighet. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och det sedermera leder till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom en risk för att John Mattsons försäkringsskydd inte omfattar sådana uteblivna hyresintäkter. Vidare kan John Mattson hållas ansvarigt för skulder och andra finansiella förpliktelser i samband med skadad fast egendom. Följaktligen finns det en risk att John Mattson kan bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker och bli ansvarigt för skulder och andra finansiella förpliktelser avseende sådana skador.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till aktierna och Företrädesemissionen

John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till aktiekursen

Det finns en risk att investering i Bolagets aktie innebär att investerare inte får tillbaka investerat kapital. Under perioden 1 januari–30 september 2023 har John Mattsons aktiekurs uppgått till som lägst 57,8 kronor och som högst 96,4 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil och det kan även, från tid till annan, vara begränsad likviditet i aktien.

Aktiekursens utveckling är beroende av ett flertal faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden och förändringar av regulatoriska förhållanden. Såvitt gäller förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden finns det en särskild risk för negativ utveckling av Bolagets aktiekurs vid hög inflationstakt och räntenivå med anledning av att Bolagets tillgångar framför allt består av lågavkastande fastigheter. Den generella volatiliteten på aktiemarknaden kan leda till att aktiernas värde sjunker utan att det nödvändigtvis är relaterat till Bolagets verksamhet eller finansiella utveckling. Kursen på John Mattsons aktie påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden.

Det finns vidare en risk att investerarens möjlighet att avyttra sitt aktieinnehav försvaras om handeln i aktien inte är tillräckligt likvid, särskilt vad gäller större aktieposter, eller att avyttring endast kan ske med förlust för investeraren. Stora skillnader mellan köp- och säljkurser innebär vidare i allmänhet en högre transaktionskostnad för investerare och ökar risken för en volatil handel med Bolagets aktie.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som medelhög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög.

John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till inflytande

John Mattsons största aktieägare, AB Borudan Ett, äger per dagen för Prospektet 14 351 055 aktier i John Mattson, vilket motsvarar 37,87 procent av antalet aktier och röster. John Mattsons näst största aktieägare Tagehus Holding AB, äger per dagen för Prospektet 4 936 782 aktier i John Mattson, vilket motsvarar 13,03 procent av antalet aktier och röster. John Mattsons två största aktieägare äger således sammantaget per dagen för Prospektet 19 287 837 aktier i John Mattson vilket motsvarar 50,90 procent av antalet aktier och röster. Efter genomförandet av Företrädesemissionen kan nämnda aktieägares andel av antalet aktier och röster i John Mattson öka ytterligare om de har utnyttjat sina tilldelade teckningsrätter i Företrädesemissionen samtidigt som övriga aktieägare inte utnyttjar sina tilldelade teckningsrätter i samma utsträckning samt om de ingångna garantiåtagandena tas i anspråk. AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB har således ett betydande inflytande i Bolaget och har därmed i flertal fall möjlighet att utöva ett bestämmande inflytande över utgången i ärenden som är föremål för omröstning vid bolagsstämma såsom exempelvis vinstutdelning, val av styrelse och ökning av aktiekapitalet genom nyemissioner med företrädesrätt för de befintliga aktieägarna och det föreligger därutöver en risk för att detta inflytande ökar beroende på utfallet i Företrädesemissionen.

AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB kan individuellt eller gemensamt ha intressen som kan avvika från, eller konkurrera med, Bolagets eller övriga aktieägares intressen, och det finns en risk att AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB utövar sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte främjar övriga aktieägares intressen, vilket kan få negativ inverkan på aktiernas värde och John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög.

John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till avyttringar

John Mattsons aktiekurs kan sjunka kraftigt vid större avyttringar av aktieägare med betydande aktieinnehav, eller om det föreligger rykten om att sådana avyttringar kommer att ske. Ingen av John Mattsons större aktieägare har ingått så kallade lock up-avtal och har därmed inte åtagit sig att inte avyttra aktier under en viss tid eller avstå från att vidta andra transaktioner med liknande effekt. Varje betydande avyttring av aktier i John Mattson kan medföra att marknadspriset på Bolagets värdepapper påverkas negativt.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög.

John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till framtida emissioner

John Mattson kan i framtiden komma att anskaffa kapital eller betala ersättning för förvärvade fastigheter genom nyemissioner av aktier eller andra aktierelaterade instrument. Sådana emissioner kan komma att påverka värdet av aktierna negativt och leda till utspädning av aktieinnehavet för befintliga aktieägare, till exempel om aktieägare inte utövar sin rätt att teckna aktier om emission skett med företrädesrätt för Bolagets aktieägare eller vid emissioner som riktas till andra än Bolagets samtliga aktieägare.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög.

John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till utdelning

John Mattson kan endast lämna utdelning till aktieägarna om John Mattson har utdelningsbara medel, och då endast med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och John Mattsons konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår.

Sedan John Mattson noterades 2019 har inte bolagsstämman beslutat om att lämna utdelning till aktieägarna och ej heller vid årsstämman den 21 april 2023. Det föreligger vidare en risk att beslut även vid framtida bolagsstämmor fattas att inte lämna utdelning till aktieägarna, vilket kan uppfattas som negativt av investerare och därmed påverka värdet på Bolagets värdepapper negativt.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som medelhög samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög.

John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till aktieäggande utanför Sverige

John Mattsons aktie är endast upptagen till handel och denominerad i svenska kronor. Eventuell utdelning kommer att betalas i svenska kronor. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av sitt innehav och eventuella utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om den svenska kronan minskar i värde mot den aktuella valutan. Vidare kan skattelagstiftningen i såväl Sverige som i aktieägarens hemland påverka intäkterna från eventuell utdelning. Investerare vars

Risikfaktorer

referensvaluta är en annan än den svenska kronan uppmanas därför att konsultera sin finansiella rådgivare.

Det finns begränsningar i vissa jurisdiktioners värdepapperslagstiftning som medför att aktieägare i sådana jurisdiktioner inte har möjlighet att delta i emissioner och andra erbjudanden om överlåtbara värdepapper till allmänheten. John Mattson har aktieägare i bland annat USA där värdepapperslagstiftningen medför sådana begränsningar. Om John Mattson i framtiden emitterar nya värdepapper med företrädesrätt för Bolagets aktieägare kan således aktieägare i sådana jurisdiktioner vara föremål för begränsningar som exempelvis innebär att de inte kan delta i sådana emissioner.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara låg.

John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till utspädning

Om aktieägare inte utnyttjar eller säljer sina teckningsrätter i Företrädesemissionen i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta Prospekt kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning. Följaktligen kan sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i John Mattson komma att reduceras.

Vid fulltecknad Företrädesemission kommer antalet aktier i John Mattson att öka med 37 896 965 aktier, från 37 896 965 utestående aktier till högst 75 793 930 utestående aktier, vilket motsvarar en utspädning om 50 procent av antalet utestående aktier och röster i Bolaget. Om en aktieägare säljer sina teckningsrätter finns det en risk att erhållen ersättning inte motsvarar aktieägarens ekonomiska utspädning i John Mattson efter Företrädesemissionens genomförande.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög.

John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till handeln i teckningsrätter och BTA

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i John Mattson erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 11 december 2023 eller säljer dem senast den 6 december 2023.

Efter den 11 december 2023 kommer, utan avisering, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren helt går miste om teckningsrätternas ekonomiska värde. Både teckningsrätter och BTA som efter betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier, kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter eller BTA och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär (se avsnittet "Risikfaktorer – John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till utspädning") respektive under den period som handel med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm (från och med den 27 november 2023 till och med den 18 december 2023). Investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för enskilda investerare. Det finns därutöver en risk att det inte utvecklas en tillräckligt aktiv eller likvid handel med teckningsrätterna respektive BTA, vilket kan leda till att prisbildningen för värdepapperen blir missvisande eller till och med att det uppstår svårigheter eller omöjligheter för investerare att avyttra värdepapperen.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara medelhög.

John Mattsons aktieägare är exponerade för risker relaterade till tecknings- och garantiåtagandena

Några av John Mattsons större aktieägare (se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Tecknings- och garantiåtaganden"), som tillsammans äger 50,90 procent av antalet aktier och röster i John Mattson per dagen för Prospektet, har genom tecknings- och garantiåtaganden åtagit sig att teckna nya aktier uppgående till totalt 100 procent av antalet aktier i Företrädesemissionen. Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande. Följaktligen finns det en risk att åtagandena, helt eller delvis, inte kommer att infrias. Om tecknings- och garantiåtagandena inte infrias kan det få en negativ inverkan på John Mattsons möjligheter att med framgång genomföra Företrädesemissionen, vilket i sin tur skulle innebära att John Mattson bryter mot åtaganden i låneavtal, vilket ger långivarna rätt att säga upp dessa till omedelbar betalning alternativt att ta i anspråk den säkerhet som lämnats för Bolagets förpliktelser.

John Mattson bedömer sannolikheten för att en eller flera av ovanstående risker infaller som låg samt att omfattningen av dess negativa effekter skulle vara hög.

Inbjudan till teckning av aktier i John Mattson

Härmed inbjuds aktieägarna i John Mattson att med företrädesrätt teckna nya aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i detta Prospekt. De nya aktierna är av samma aktieslag som de befintliga aktierna och är denominerade i svenska kronor.

John Mattsons styrelse beslutade den 18 oktober 2023 om en nyemission av aktier i John Mattson med företrädesrätt för befintliga aktieägare under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande. Beslut fattades vid extra bolagsstämma i John Mattson den 21 november 2023 att godkänna styrelsens emissionsbeslut.

Företrädesemissionen kommer vid full teckning att öka John Mattsons aktiekapital med högst 12 632 321,69 kronor, från nuvarande 12 632 321,69 kronor till högst 25 264 643,38 kronor, genom utgivande av högst 37 896 965 nya aktier. Efter Företrädesemissionen kommer antalet aktier i John Mattson att uppgå till högst 75 793 930. John Mattsons befintliga aktieägare har företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de sedan tidigare äger. Avstämningsdag för fastställande av vilka aktieägare som är berättigade att erhålla teckningsrätter på basis av sin företrädesrätt är den 23 november 2023.

I den utsträckning nya aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare i enlighet med vad som anges i avsnittet "*Villkor och anvisningar*". Sådan tilldelning ska i första hand ske till dem som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter.

Teckning av aktier ska ske från och med den 27 november 2023 till och med den 11 december 2023, eller det senare datum som bestäms av styrelsen samt i övrigt i enlighet med vad som anges i avsnittet "*Villkor och anvisningar*".

Teckningskursen har fastställts till 33 kronor per ny aktie vilket innebär att Företrädesemissionen, om den fulltecknas, kommer att resultera i att John Mattson tillförs högst cirka 1 251 Mkr före emissionskostnader. De nya aktierna medför samma rättigheter som de nuvarande aktierna.

Vid fulltecknad Företrädesemission kommer antalet aktier i John Mattson att öka med 37 896 965 aktier, från 37 896 965 utestående aktier till högst 75 793 930 utestående aktier, vilket motsvarar en utspädning om 50 procent av antalet utestående aktier och röster i Bolaget. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekten genom att antingen sälja sina erhållna teckningsrätter eller avyttra innehavda aktier i nödvändig omfattning för att finansiera teckning av nya aktier med erhållna teckningsrätter.

Bolagets aktieägare AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB som innehar 37,87 respektive 13,03 procent av det totala antalet aktier och röster i John Mattson per dagen för Prospektet har åtagit sig att teckna nya aktier motsvarande sina respektive pro rata-andelar av Företrädesemissionen, det vill säga totalt 19 287 837 nya aktier, motsvarande totalt 50,90 procent av Företrädesemissionen. Utöver åtagandena att teckna nya aktier motsvarande sina respektive pro rata-andelar har AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB ingått garantiåtaganden om att teckna en ytterligare andel motsvarande 49,10 procent av Företrädesemissionen. Garanti- och teckningsåtagandena motsvarar därmed totalt 100 procent av Företrädesemissionen. Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande.¹⁾

¹⁾ Se även avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Tecknings- och garantiåtaganden*".

Stockholm, den 22 november 2023
John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

Bakgrund och motiv till Företrädesemissionen

När John Mattson börsnoterades 2019, enligt balansräkningen upprättad per den 31 mars 2019, ägde Bolaget fastigheter på Lidingö med ett fastighetsvärde om 6,1 Mdkr som huvudsakligen utgjordes av hyresbostäder med ett driftöverskott om 152 Mkr på årsbasis. John Mattsons strategi har sedan börsnoteringen varit att förädla fastighetsbeståndet genom lägenhetsuppgrederingar, om- och tillbyggnationer och förtätningar samt nybyggnation och förvärv i goda marknadslägen i Stockholmsregionen. Genom förvärv har verksamheten breddats till flera områden i Stockholms närförorter. John Mattson äger numera fastigheter, utöver på Lidingö, i bland annat Sollentuna, Nacka, Bromma, Hägerstensåsen, Hammarby Sjöstad och på Gullmarsplan. Antalet lägenheter har sedan börsnoteringen, det vill säga under perioden 1 april 2019–30 september 2023, ökat från cirka 2 200 till cirka 4 300 med ett fastighetsvärde om 14,2 Mdkr och ett driftöverskott om 433 Mkr på årsbasis per 30 september 2023. Sedan börsnoteringen har John Mattson förvärvat fastigheter för ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 7,9 Mdkr, vilka har finansierats genom apportemissioner om cirka 0,7 Mdkr, samt genom övertagande av befintliga lån och upptagande av nya banklån om cirka 6,9 Mdkr.

De senaste årens kostnadsinflation och stigande marknadsräntor har inneburit utmaningar för John Mattsons verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget har mött dessa förändrade förutsättningar genom bland annat det effektiviserings- och kostnadsbesparingsprogram som lanserades under hösten 2022. För jämförbart fastighetsbestånd har det effektiviserings- och kostnadsbesparingsprogrammet tillsammans med andra effekter resulterat i en kostnadsminskning om cirka 40 Mkr inklusive effekter av kostnadsinflation och en intäktsökning om cirka 20 Mkr, innebärande en sammantagen rörelseresultatförbättring om cirka 60 Mkr på årsbasis per 30 september 2023 samtidigt som både kund- och medarbetarnöjdheten har ökat. I syfte att minska Bolagets skuldsättning har John Mattson avyttrat fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,2 Mdkr och återbetalat skulder om cirka 1,7 Mdkr sedan första kvartalet 2022. Under perioden från första kvartalet 2022 till och med tredje kvartalet 2023 har Bolaget ökat andelen räntebindning överstigande ett år från 44 procent till 74 procent. De genomförda åtgärderna har ökat John Mattsons rörelseresultat i jämförbart fastighetsbestånd och följaktligen räntebetalningsförmågan, minskat Bolagets skulder samt reducerat exponeringen mot förändringar i marknadsräntorna, vilket sammantaget minskat John Mattsons ränte- och finansiella risk.

Avkastningskraven på fastighetstillgångar har ökat som en konsekvens av framförallt högre marknadsräntor. För John Mattsons vidkommande har det inneburit att det redovisade värdet på Bolagets fastighetsbestånd justerats ned. Under de föregående fyra kvartalen till och med tredje kvartalet 2023 har John Mattson skrivit ner fastighetsvärdet hänförligt till högre avkastningskrav med 2,3 Mdkr, vilket motsvarar 15,2 procent av fastighetsvärdet.

Sammantaget medför detta att belåningsgraden uppgick till 58,6 procent den 30 september 2023, vilket överstiger Bolagets mål för finansiell riskbegränsning enligt vilket den långsiktiga belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 procent. Det är styrelsens bedömning att utmaningarna i de makroekonomiska förutsättningarna kommer att kvarstå under överskådlig tid, varvid tidsåtgången bedöms vara orimligt lång för John Mattson att komma ner under Bolagets mål för finansiell riskbegränsning utan genomförande av Företrädesemissionen. Med beaktande av Företrädesemissionen, allt annat lika, skulle belåningsgraden uppgått till 49,8 procent den 30 september 2023, räntekostnaderna för perioden 1 januari–30 september 2023 till 147,5 Mkr och förvaltningsresultatet till 142,0 Mkr. Vidare bedömer Bolaget att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna, se nedan under rubriken "Rörelsekapitalutlåtande". Företrädesemissionen genomförs därför även i syfte att täcka Bolagets rörelsekapitalbehov.

Mot denna bakgrund har styrelsen för John Mattson fattat beslut om Företrädesemissionen som efter genomförande ger Bolaget rimligare belåningsgrad i förhållande till de rådande makroekonomiska förutsättningarna och dess utsikter. Tillsammans med tidigare genomförda åtgärder bidrar Företrädesemissionen till att ytterligare minska den finansiella risken genom lägre belåningsgrad. Härutöver tillgodoser Företrädesemissionen Bolagets behov av rörelsekapital och tillför finansiella resurser för John Mattson att finansiera värdeskapande lägenhetsuppgrederingar och energikostnadsbesparande investeringar. Bolaget bedömer att det föreligger praktiska förutsättningar för att uppdatera omkring 200 lägenheter per år samt genomföra energikostnadsbesparande investeringar som energieffektiviseringar i byggnader samt öka andelen hållbara energikällor som i tillägg ger en högre energiklassificering av John Mattsons fastigheter. Lägenhetsuppgrederingarna John Mattson avser att genomföra bedöms resultera i en direktavkastning på investeringen om cirka fem procent och de energikostnadsbesparande investeringsmöjligheter som Bolaget identifierat omfattar ett sammanlagt beräknat investeringsbelopp om cirka 200 Mkr över fem till sju år som förväntas reducera driftkostnaderna i jämförbart fastighetsbestånd med totalt cirka 30 Mkr på årsbasis allt annat lika. Utöver energikostnadsbesparingar ger investeringarna i hållbara energikällor också ett lägre klimatavtryck i form av minskade koldioxidutsläpp.

Som ett led i Bolagets förberedelser inför Företrädesemissionen har John Mattson förhandlat med såväl Bolagets nuvarande långivande banker som tillkommande långivande bank och ingått avtal respektive erhållit kreditbeslut avseende förlängning och refinansiering för samtliga bankkrediter som annars hade förfallit fram till december 2024. Dessa förlängningar och refinansieringar förutsätter att Företrädesemissionen genomförs. Bolaget bedömer också att Företrädesemissionen stärker Bolagets förutsättningar avseende tillgång till långsiktig och stabil bankfinansiering och förutsättningar att finansiera värdeskapande investeringar.

Emissionslikvidens användning

Under förutsättning att Företrädesemissionen fulltecknas kommer emissionslikviden att tillföra Bolaget cirka 1 251 Mkr före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 22 Mkr. Mot bakgrund av förutsättningarna per dagen för Prospektet avser Bolaget att använda nettolikviden om cirka 1 228 Mkr till följande ändamål, uppskattade fördelning och prioriteringsordning:

- stärka Bolagets balansräkning genom amortering av kortfristiga räntebärande skulder med ett belopp om cirka 1 080 Mkr genom återbetalning av:
 - » banklån om cirka 985 Mkr; samt
 - » lån från aktieägarna AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB om cirka 95 Mkr; samt
- finansiera värdeskapande investeringar i lägenhetsuppggraderingar samt energikostnadsbesparande investeringar i syfte att minska energiförbrukningen i Bolagets byggnader och öka andelen hållbara energikällor med ett sammanlagt belopp om cirka 148 Mkr.

Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets tillgång till likvida medel för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. Underskottet beräknas uppkomma i december 2023 och bakgrunden är att räntebärande skulder om ett sammanlagt belopp om 4 410 Mkr kommer att förfalla till betalning om inte Företrädesemissionen genomförs och fulltecknas. Under de kommande tolv månaderna förfaller ytterligare cirka 109 Mkr i räntebärande skulder till betalning, förutsatt att Företrädesemissionen inte genomförs och fulltecknas, och finansieringsunderskottet beräknas, givet dessa förutsättningar, uppgå till totalt 4 519 Mkr. Om Företrädesemissionen genomförs och fulltecknas förfaller totalt cirka 856 Mkr i räntebärande skulder till betalning under de kommande tolv månaderna, varvid inget finansieringsunderskott beräknas föreligga. Hela Företrädesemissionen omfattas av tecknings- och garantiåtaganden¹⁾ från John Mattsons största ägare AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB. Efter Företrädesemissionens genomförande samt förlängningen och refinansieringen av räntebärande skulder enligt vad som anges ovan är det således Bolagets bedömning att rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna kommer att täckas.

Om Företrädesemissionen inte fulltecknas, exempelvis till följd av att de parter som ingått tecknings- eller garantiåtaganden inte infriar sina respektive åtaganden, och räntebärande skulder inte kan förlängas enligt vad som beskrivs i föregående stycke, kan Bolaget behöva tillfälligt avbryta, skjuta upp eller ej slutföra planerade och pågående projekt samt söka alternativa finansieringsmöjligheter, såsom exempelvis ytterligare aktiekapital, annan bankfinansiering eller avyttring av fastigheter.

I övrigt hänvisas till den fullständiga redogörelsen i detta Prospekt, som har upprättats av Bolagets styrelse med anledning av Företrädesemissionen. Bolagets styrelse ansvarar för innehållet i detta Prospekt och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm, den 22 november 2023
John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
Styrelsen

¹⁾ Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande.

Villkor och anvisningar

Detta avsnitt innehåller villkor och anvisningar för deltagande i nyemissionen. För ytterligare information om de nya aktier som emitteras, se avsnittet ”*Aktiekapital och ägarförhållanden*”.

Företrädesrätt och teckningsrätter

De som på avstämningsdagen den 23 november 2023 är registrerade som aktieägare i John Mattson erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i John Mattson med förbehåll för de restriktioner som framgår av avsnittet ”*Villkor och anvisningar – Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner*” nedan. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya aktier, där en (1) teckningsrätt ger rätt till teckning av en (1) ny aktie i Bolaget. För teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter, se avsnittet ”*Villkor och anvisningar – Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter*” nedan.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekten genom att antingen sälja sina erhållna teckningsrätter eller avyttra innehavda aktier i nödvändig omfattning för att finansiera teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter. Vid överlåtelse av teckningsrätt övergår företrädesrätten till den nye innehavaren av teckningsrätten.

Teckningskurs

Teckningskursen är 33 kronor per ny aktie. Courtaget utgår inte.

Avstämningsdag

Avstämningsdag för fastställande av de aktieägare som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 23 november 2023. Aktierna i John Mattson handlas inklusive rätt att erhålla teckningsrätter till och med den 21 november 2023. Aktierna handlas utan rätt till teckningsrätter från och med den 22 november 2023.

Teckningsperiod

Teckning av nya aktier ska ske från och med den 27 november 2023 till och med den 11 december 2023. Styrelsen för John Mattson har rätt att förlänga teckningsperioden.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter i John Mattson äger rum på Nasdaq Stockholm från och med den 27 november 2023 till och med den 6 december 2023 under kortnamnet JOMA TR. Teckningsrättens ISIN är SE0021147899. Teckningsrätter som inte utnyttjas för teckning av aktier genom betalning senast den 11 december 2023 och inte heller säljs senast den 6 december 2023 kommer att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte erhålla någon kompensation.

Emissionsredovisning

Direktregistrerade innehav

En emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi skickas till direktregistrerade aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för John Mattsons räkning förda aktieboken, dock med undantag för sådana aktieägare som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. På den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter och det hela antal nya aktier som kan tecknas med stöd av teckningsrätter. VP-avi från Euroclear som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto skickas inte ut.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare i John Mattson vars innehav på avstämningsdagen är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inte någon emissionsredovisning från Euroclear. Teckning och betalning avseende aktieägare med förvaltarregistrerat aktieinnehav, det vill säga aktier i depå, ska ske i enlighet med instruktioner från respektive bank eller förvaltare, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta i andra länder än Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder, se avsnittet ”*Viktig information till investerare*” i början av Prospektet. Med anledning härav kommer aktieägare som har befintliga aktier direktregistrerade på VP-konto med registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra myndighetsgodkännande, inte att erhålla några teckningsrätter eller tillåtas teckna nya aktier. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare.

Banker eller andra förvaltare som innehar aktier för aktieägare i John Mattson vars innehav på avstämningsdagen är förvaltarregistrerade får inte skicka Prospektet eller emissionsredovisningen till aktieägare med adress i, eller som är belägna eller bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion, vari deltagande kräver ytterligare prospekt eller annat myndighetsgodkännande, utan förhandsgodkännande från John Mattson.

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom kontant betalning under teckningsperioden från och med den 27 november 2023 till och med den 11 december 2023 klockan 17.00 CET. Efter den 11 december 2023 blir teckningsrätter som inte nyttjas ogiltiga och förfaller utan värde. Teckningsrätter som inte nyttjas för teckning kommer att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto utan avisering från Euroclear. För att värdet av teckningsrätter inte ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- Utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 11 december 2023, vilket är sista dagen av teckningsperioden; eller
- Senast den 6 december 2023, vilket är den sista dagen för handel med teckningsrätter på Nasdaq Stockholm, sälja de teckningsrätter som inte utnyttjas för teckning av nya aktier. Tecknare som har sitt innehav i depå hos bank eller annan förvaltare tecknar aktier eller säljer teckningsrätter i enlighet med instruktion från sin eller sina förvaltare. Sista dag för teckning eller försäljning kan då avvika från vad som anges ovan.

Villkor och anvisningar

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter är oåterkallelig och kan inte återtas eller modifieras.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning. Teckning och betalning sker antingen genom att använda den på emissionsredovisningen vidhängande inbetalningsavin, eller en särskild anmälningssedel, enligt något av följande alternativ:

- **Inbetalningsavi:** Om samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter som kan nyttjas för teckning av aktier ska utnyttjas, ska den vidhängande inbetalningsavin på emissionsredovisningen från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Inga tillägg eller ändringar får göras i den förtryckta texten.
- **Anmälningssedel:** Om ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, till exempel om teckningsrätter har köpts eller sålts, ska särskild anmälningssedel användas som underlag för teckning genom betalning. I direkt samband med att den ifyllda anmälningssedeln skickas in eller mejlas till Handelsbanken Capital Markets Emission, ska betalning ske för de tecknade nya aktierna i enlighet med instruktion på anmälningssedeln. Anmälningssedeln och betalningen ska vara Handelsbanken Capital Markets Emission tillhanda senast den 11 december 2023 klockan 17.00 CET. Anmälningssedeln kan erhållas från Handelsbanken Capital Markets Emission via: emissionsavdelningen@handelsbanken.se. Inbetalningsavin på emissionsredovisningen ska inte användas om den särskilda anmälningssedeln används.

Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige

Aktieägare i John Mattson som är bosatta utanför Sverige och som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i avsnittet *"Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner"* ovan, ska använda den utsända anmälningssedeln vid teckning. I samband med att anmälningssedeln insänds eller mejlas till Handelsbanken Capital Markets Emission ska betalning göras i svenska kronor, SEK, till nedan angivet bankkonto. Aktieägare med tillgång till en svensk internetbank kan dock med fördel använda emissionsredovisningens inbetalningsavi för teckning och betalning.

Bank: Handelsbanken Capital Markets Emission
SE-106 70 Stockholm, Sverige
Bankkontonummer: 6028-212 315 161
IBAN-nummer: SE08 6000 0000 0002 1231 5161
SWIFT/BIC: HANDSESS

Vid betalning måste tecknarens namn och adress samt VP-kontonummer eller betalningsidentitet enligt emissionsredovisningen anges. Anmälningssedel och betalning ska vara Handelsbanken Capital Markets Emission tillhanda senast den 11 december 2023 klockan 17.00 CET. Aktieägare bosatta utomlands kan vid behov erhålla en anmälningssedel genom att mejla till emissionsavdelningen@handelsbanken.se.

Varje sådan aktieägare kommer, genom att använda emissionsredovisningens vidhängande inbetalningsavi eller sända in anmälningssedeln och genomföra betalning, eller genom att godkänna leverans av teckningsrätterna eller de nya aktierna, anses ha förklarat, försäkrat och godkänt att denne inte är, och inte vid tiden för när denne erhåller eller tecknar sig för teckningsrätten eller de nya aktierna kommer vara belägen eller bosatt i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion där deltagande i Företrädesemissionen kräver ytterligare ett prospekt, registrering eller annat myndighetsgodkännande, och att denne inte heller agerar på en icke-diskretionär basis på uppdrag av, eller till förmån för, någon sådan person.

Aktieägare med förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare med innehav i depå hos bank eller annan förvaltare som önskar teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning till respektive förvaltare i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

Betalda tecknade aktier (BTA)

När teckning och betalning av nya aktier med stöd av teckningsrätter skett skickar Euroclear en VP-avi till tecknaren som en bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto. Efter det att Bolagsverket har registrerat Företrädesemissionen, vilket beräknas ske omkring 19 december 2023, kommer BTA, utan avisering från Euroclear, att omvandlas till nya aktier. De nya aktierna beräknas finnas på respektive VP-konto omkring den 22 december 2023.

Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Handel med BTA

BTA kommer tas upp till handel på Nasdaq Stockholm från och med den 27 november 2023 till och med den 18 december 2023 under kortnamnet JOMA BTA. ISIN för BTA är SE0021147907.

Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter

Anmälan om teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske under samma tidsperiod som anmälan om teckning av aktier med stöd av teckningsrätter, det vill säga från och med den 27 november 2023 till och med den 11 december 2023.

Viktig information angående NID och LEI vid teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter

Krav på NID-nummer för fysiska personer

NID-nummer (nationellt ID eller National Client Identifier) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II behöver du som investerare från och med den 3 januari 2018 ha NID-nummer för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För fysiska personer med enbart svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personnumret. Vid flera eller något annat medborgarskap än svenskt kan NID-numret vara någon annan typ av nummer. Numret behöver anges på anmälningssedeln om du har annat medborgarskap än svenskt. Om sådant nummer inte anges kan Handelsbanken vara förhindrad att utföra transaktionen. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta din bank.

Krav på LEI för juridiska personer

LEI (Legal Entity Identifier) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om en aktiv LEI saknas kan Handelsbanken vara förhindrad att genomföra transaktionen. Registrering av LEI kan tillhandahållas av någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att registrera LEI i god tid då den måste vara registrerad när anmälningssedel inges.

Direktregistrerade aktieägare och övriga investerare med VP-konton

Intresseanmälan att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedel som ifylls, undertecknas och därefter skickas till Handelsbanken Capital Markets Emission enligt adress angiven på anmälningssedeln. Anmälningssedel kan erhållas från Handelsbanken Capital Markets Emission via mejl till: emissionsavdelningen@handelsbanken.se. Anmälningssedeln ska vara Handelsbanken Capital Markets Emission tillhanda senast den 11 december 2023 klockan 17.00 CET.

Villkor och anvisningar

Endast en anmälningsedel per fysisk eller juridisk person kommer att beaktas. Om fler än en anmälningsedel insändes kommer enbart den först inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende.

Aktieägare med förvaltarregistrerat innehav

För aktieägare med innehav i depå, eller övriga investerare med depå, hos bank eller annan förvaltare gäller att anmälan om att teckna nya aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne eller, i förekommande fall, förvaltarna.

Tilldelning av nya aktier vid teckning utan stöd av teckningsrätter

Om inte samtliga aktier har tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter enligt följande. Tilldelning av aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter ska i första hand ske till dem som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter genom samtidig betalning, oavsett om de var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid överteckning, pro rata i förhållande till det antal aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter. I den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till övriga som anmält intresse av att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, pro rata i förhållande till deras anmälda intresse, och i den mån denna fördelning inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning. I tredje hand ska tilldelning ske till emissionsgaranterna i enlighet med lämnade garantiåtaganden.

Besked om eventuell tilldelning av nya aktier som har tecknats utan stöd av teckningsrätter lämnas genom utskick av avräkningsnota till direktregistrerade aktieägare omkring den 14 december 2023. Besked lämnas endast till dem som erhållit tilldelning. Likvid dag för aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter beräknas bli omkring den 19 december 2023 och likviden ska betalas i enlighet med anvisningarna på avräkningsnotan. Om betalning inte görs i tid kan aktierna komma att överlätas till andra. Om försäljningspriset är lägre än teckningskursen i samband med sådan överlåtelse, är den som först tilldelats aktierna betalningsskyldig för hela eller delar av mellanskillnaden. När betalning av tecknade och tilldelade aktier skett erhåller tecknaren inga BTA på VP-kontot. Tecknaren erhåller istället aktier på sitt VP-konto efter det att registreringen har skett hos Bolagsverket. En VP-avi kommer att skickas från Euroclear med bekräftelse på att inbokningen av tecknade och tilldelade aktier skett.

Besked om eventuell tilldelning för innehav i depå erhålls i enlighet med respektive banks eller annan förvaltares rutiner.

Notering av de nya aktierna

Aktien i John Mattson är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer även dessa att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Det beräknas att Bolagsverket kommer att registrera de nya aktierna som har tecknats med stöd av teckningsrätter omkring den 19 december 2023 och handel med de nya aktierna beräknas inledas omkring den 22 december 2023, förutsatt att registrering har skett. Det beräknas att Bolagsverket kommer att registrera de nya aktierna som har tecknats utan stöd av teckningsrätter omkring den 27 december 2023 och aktierna beräknas vara bokförda på respektive VP-konto omkring den 29 december 2023, samt bli föremål för handel omkring den 29 december 2023, förutsatt att registrering har skett.

Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Bolagsverket har registrerat Företrädesemissionen och aktierna

har blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Rättigheter avseende utdelning och överskott vid likvidation" för mer information.

Villkor för Företrädesemissionens fullföljande

Styrelsen för John Mattson har inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra tillbaka erbjudandet att teckna aktier i John Mattson i enlighet med villkoren i detta Prospekt. Styrelsen för John Mattson äger rätt att en eller flera gånger förlänga den tid under vilken anmälan om teckning och betalning kan ske. En eventuell förlängning av teckningsperioden offentliggörs genom pressmeddelande senast den 11 december 2023.

Offentliggörande av Företrädesemissionens utfall

Det preliminära utfallet av Företrädesemissionen beräknas offentliggöras genom ett pressmeddelande från John Mattson omkring den 12 december 2023. Det definitiva utfallet av Företrädesemissionen beräknas offentliggöras genom ett pressmeddelande från John Mattson omkring den 14 december 2023.

Övrig information

Om inbetald teckningslikvid inkommer utanför teckningsperioden, är otillräcklig, inte motsvarar antalet teckningsrätter som finns på VP-kontot eller av någon annan anledning är felaktig, kan betalningen för teckning av aktier komma att lämnas utan beaktande eller, om möjligt, kan teckning komma ske till ett lägre belopp. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningsedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Teckning av aktier är oåterkalllig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av aktier. Handelsbanken Capital Markets Emissions mottagande och hantering av anmälningsedlar och teckningslikvider i Företrädesemissionen görs på uppdrag av John Mattson. Detta innebär att det inte uppstår ett kundförhållande mellan tecknaren och Svenska Handelsbanken AB (publ) enbart genom att Handelsbanken Capital Markets Emission mottager och hanterar anmälningsedlar och teckningslikvider.

Information om behandling av personuppgifter

Handelsbanken är ansvarig (personuppgiftsansvarig) för behandlingen av personuppgifter som lämnas i samband med teckningsanmälan eller som i övrigt registreras i samband med denna anmälan. Utförlig information om Handelsbankens behandling av personuppgifter och rättigheter i samband med sådan behandling finns på www.handelsbanken.se.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i John Mattson. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Så här gör du

Villkor	För varje befintlig aktie i John Mattson får du en (1) teckningsrätt. En (1) teckningsrätt ger rätt att teckna en (1) ny aktie i John Mattson.
Teckningskurs	33 kronor per ny aktie. Inget courtage utgår.
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen	23 november 2023.
Teckningsperiod ¹⁾	Från och med den 27 november 2023 till och med den 11 december 2023.
Handel med teckningsrätter	Från och med den 27 november 2023 till och med den 6 december 2023.

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter

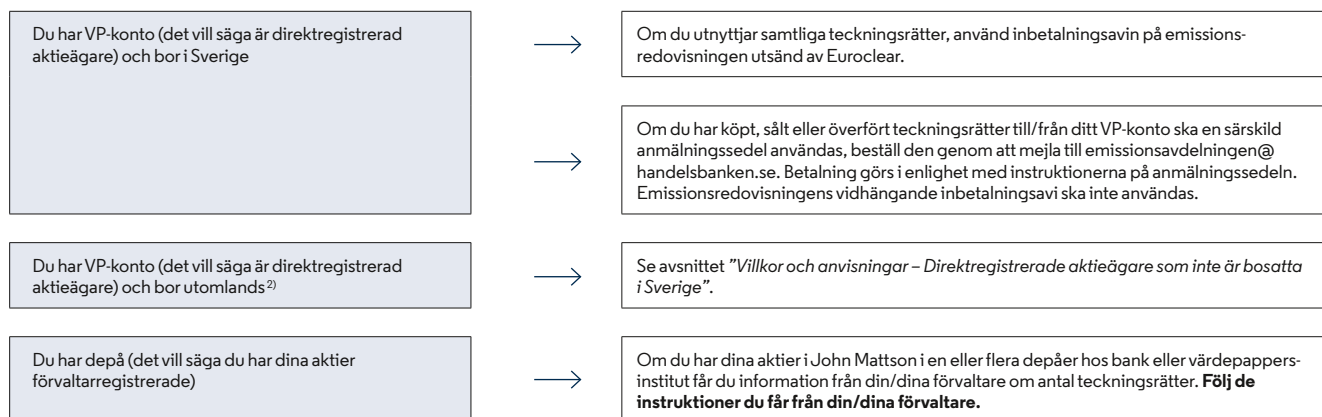
1. Du tilldelas teckningsrätter



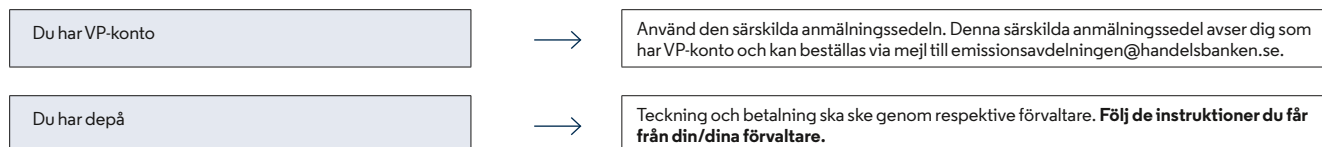
2. Så här utnyttjar du teckningsrätter



3. Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?



Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter (av aktieägare och andra)³⁾



¹⁾ Du som har depå, notera att förvaltare kan ha kortare anmälningsstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.

²⁾ Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i vissa andra jurisdiktioner. Se avsnittet "Villkor och anvisningar – Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner".

³⁾ Eventuell tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i avsnittet "Villkor och anvisningar – Tilldelning av nya aktier vid teckning utan stöd av teckningsrätter".



Verksamhetsbeskrivning

Detta avsnitt innehåller information hänförlig till John Mattsons verksamhet och den marknad som John Mattson är verksam på. Om inget annat anges är informationen i detta avsnitt baserat på John Mattsons analys av flera olika källor inklusive Bolagets interna källor. Information som anskaffats från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Även om informationen har återgivits korrekt och Bolaget anser att källorna är tillförlitliga har Bolaget inte verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

John Mattson i korthet

John Mattson är ett bostadsbolag med verksamhet i Stockholmsregionen där Koncernen äger 4 294 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler. Den 30 september 2023 bestod Koncernens fastighetsbestånd av en total uthyrbar area om 344 200 kvadratmeter och ett fastighetsvärde om 14,2 Mdkr. Fastighetsbeståndet är beläget i fem kommuner i Stockholmregionen: Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby. Bolagets strategi baseras på de strategiska hörnstenarna förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. I enlighet med strategin utvärderar Bolaget löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom förvärv och selektiva avyttringar i syfte att öka kvalitén på och den riskjusterade avkastningen från fastighetsbeståndet.

Historik

John Mattson grundades av byggmästaren John Mattson. 1945 bildades John Mattson Byggnads AB, som fram till mitten av 1960-talet var ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag. 1965 sålde John Mattson byggverksamheten (nuvarande JM AB) till Industrivärden och koncentrerade verksamheten till förvaltning och utveckling av fastigheter. I det nya bolaget som fick namnet John Mattson Förvaltning AB ingick den exploateringsbara marken i Larsberg på Lidingö samt ett antal bostadsfastigheter i Baggeby/Bodal på Lidingö och i Stockholms innerstad.

Under några få år växte Larsberg fram utifrån byggmästare John Mattsons vision om ett folkhemsområde, med bostäder, närcentrum, skolor och parkeringshus. Arkitekten Bengt Gate utformade såväl stadsplan som arkitektur enligt tidens framtidsoptimism där bilen lyftes fram som möjliggörare av ett enklare vardagsliv. Med byggmästare John Mattson som verkställande direktör, och därefter som styrelseordförande, fortsatte det nya

fastighetsbolaget att nå framgångar, huvudsakligen genom ytterligare förvärv och projektutveckling.

Under 1980-, 1990- och 2000-talet utvecklades John Mattson genom förvärv, förädling och avyttring av såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter i främst Stockholm, Malmö och London. 1988 byter John Mattson Förvaltnings AB namn till John Mattson Fastighets AB.

2008 inleddes en omfattande strukturförändring av Bolaget och samtliga fastigheter i Stockholms innerstad avyttrades. 2009 slutfördes strukturförändringen och byggmästaren John Mattsons dotter, Kerstin Skarne, kvarstod som ensam ägare av Bolaget, som drevs vidare som ett renodlat bostadsfastighetsbolag. I samband med omstruktureringen flyttades huvudkontoret från Norrmalm till Lidingö och slogs samman med förvaltningskontoret. Under de kommande tio åren utvecklades Bolaget på Lidingö genom förvaltning, förädling, förtätning och förvärv i enlighet med den strategi som gäller än idag. I juni 2018 förvärvades ett fastighetsbestånd omfattande 480 hyreslägenheter i Käppala på Lidingö från Tagehus Holding AB som genom affären blev John Mattsons näst största aktieägare. Johan Ljungberg, huvudägare i Tagehus Holding AB, blev också ny styrelseledamot i Bolaget.

Den 5 juni 2019 börsnoterades John Mattson Fastighetsföretagen AB:s aktie på Nasdaq Stockholm, och i december samma år förvärvade Bolaget 541 hyreslägenheter i Rotebro och i Rotsunda i Sollentuna kommun. Under 2020 tillträdde John Mattson tre tomträtter i det expansiva Slakthusområdet och etablerade sig därmed i Stockholms stad. Under 2021 förvärvade John Mattson 45 fastigheter främst i västra, centrala och södra Stockholm. Efter börsnoteringen 2019 har Bolaget växt från att endast bedriva fastighetsverksamhet på Lidingö till att vara etablerat i fem kommuner i Stockholmsregionen.

Verksamhetsbeskrivning

1945 – John Mattson Byggnads AB bildas.

1950-talet – John Mattson köper den exploateringsbara marken i Larsberg på Lidingö.

1960-talet – Byggverksamheten avyttras och verksamheten fokuseras till fastighetsförvaltning. Utveckling av området Larsberg på Lidingö påbörjas.

1970-talet – Området Larsberg med 1 200 hyreslägenheter fördelade på 20 fastigheter färdigställs 1970.

1980-talet – Ett konsortium med John Mattson och tre andra investerare förvärvar Salénhuset i Stockholm (numera MOOD Stockholm). En utlandsatsning inleds genom fastighetsinvesteringar i London via ett delägt bolag.

1990-talet – Fastighetsbeståndet i Malmö utökas genom ett bolagsförvärv, varvid ett lokalkontor även öppnas. John Mattson blir ensam ägare till det engelska fastighetsbolaget. 1995 avlider byggmästare John Mattson. 1999 avyttras fastighetsinnehavet i London.

2001 – Hela fastighetsinnehavet i Malmö avyttras. Samtliga koncernbolag överläts till ett nytt moderbolag, John Mattson Fastighetsföretagen AB.

2006 – Förtätning av Larsberg Centrum sker när första spadtaget tas för byggandet av 128 nya hyreslägenheter.

2008 – Inleddes en omfattande strukturförändring av Bolaget och Bolagets större kontors- och butiksfastigheter i Stockholms innerstad avyttrades.

2009 – Strukturförändringen av John Mattson slutförs. Kerstin Skarne kvarstår som ensam aktieägare. Huvudkontoret flyttar från Norrmalm till Lidingö. Carl Malmstensskolan (en del av Linköpings universitet) i Larsberg färdigställs.

2011 – 3 700 kvadratmeter ny handelsyta färdigställs i Larsberg med Ica Kvantum som största hyresgäst.

2013 – Uppgradering av hyreslägenheter i Larsberg och Baggeby startar.

2015 – 146 nybyggda hyreslägenheter i Dalénum på Lidingö tillträds.

2018 – John Mattson förvärvar ett fastighetsbestånd omfattande 481 hyreslägenheter i Käppala på Lidingö från Tagehus Holding AB. Johan Ljungberg, huvudägare till Tagehus Holding AB, blir genom Tagehus Holding AB den näst största aktieägaren i John Mattson och tillträder som styrelseledamot i John Mattson.

2018–2019 – Parkhusen och ungdomsboendet U25 i Larsberg färdigställs, bestående av totalt 154 nybyggda hyreslägenheter.

2019 – John Mattsons aktie börsnoteras på Nasdaq Stockholm. John Mattson förvärvar 541 hyreslägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun.

2020 – Bolaget tillträder tre tomträtter i det expansiva Slakthusområdet och etablerar sig därmed i Stockholms stad.

2021 – Bolaget förvärvar 45 fastigheter i Stockholm bland annat genom att bli majoritetsägare i fastighetsbolagen HEFAB Fastighets AB och EFIB Aktiebolag. Förvärvet omfattar ett underliggande fastighetsvärde om 5,3 Mdkr och cirka 100 000 kvadratmeter uthyrbar area, varav 75 procent utgörs av hyreslägenheter. I fastighetsbeståndet ingår även två pågående bostadsprojekt i Hägerstensåsen och Högdalen. Vidare genomförs förvärv av fastigheter på Gullmarsplan och i Sollentuna.

2022 – Bolaget är numera etablerat inom fem kommuner i Stockholmsregionen. Bolaget avyttrar tre fastigheter i centrala Stockholm, varav två på Kungsholmen och en på Östermalm, i syfte att konsolidera och renodla fastighetsbeståndet.

2023 – Bolaget avyttrar tre fastigheter på Lidingö, varav två i området Baggeby/Bodal och en i området Dalénum samt en fastighet i Högdalen och en fastighet i Centrala Stockholm. Bolaget fokuserar ytterligare på sitt hållbarhetsarbete genom att anta nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål. Vidare avyttras fastigheten Klassrummet 1 belägen i centrala Stockholm.

Vision

Bolagets vision är att skapa goda livsmiljöer över generationer.

Affärsidé

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

Finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

Bolaget har två finansiella mål innebärande att genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie ska uppgå till minst sju procent, inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna samt att genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska uppgå till minst tio procent över en konjunkturcykel.

Beräkningen av båda dessa finansiella mål ska påbörjas från första kvartalsskiftet efter att Företrädesemissionen genomförts.

Bolaget har två mål rörande finansiella riskbegränsningar innebärande att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 50 procent samt att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr.

Med beaktande av Företrädesemissionen, allt annat lika, skulle belåningsgraden uppgått till 49,8 procent den 30 september 2023 samt räntekostnaderna för perioden 1 januari–30 september 2023 till 147,5 Mkr och förvaltningsresultatet till 142,0 Mkr.

Bolagets utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till Bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli. Beslut fattades vid årsstämman den 21 april 2023 att inte lämna någon utdelning för det senaste räkenskapsåret eftersom Bolaget har prioriterat att amortera sina räntebärande skulder.

Ovanstående finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy är uttalanden om framtiden och garanterar inte framtida finansiella resultat. Bolagets faktiska verksamhetsresultat kan avvika väsentligt från vad som uttrycks eller antyds i dessa uttalanden beroende på ett flertal faktorer, exempelvis de som beskrivs i avsnittet ”Riskfaktorer”. Samtliga mål som presenteras här är endast mål och ska inte betraktas som prognoser, förutsägelser eller uppskattningar av Bolagets framtida resultat.

Affärsmodell och strategi

Bakgrund

John Mattsons affärsmodell för långsiktigt värdeskapande bygger på att verksamheten genom sina resurser skapar värde för berörda intressenter, det vill säga för Bolagets aktieägare, hyresgäster, anställda och övriga intressenter samt för samhället i stort. Bolaget identifierar sina resurser som finansiellt kapital, fastigheter, hyresgäster, anställda och strukturkapital samt varumärke och relationer. Genom verksamheten ämnar John Mattson skapa värde för intressenter genom sin vision, affärsidé, strategi och etablerade värderingar.

John Mattsons strategi för att uppnå Bolagets finansiella mål baseras på fyra hörnstenar: förvaltning, förädling, förtätning och förvärv, där hållbarhetsarbetet integreras i varje del.

Förvaltning med ett långsiktigt perspektiv

John Mattsons hyreslägenheter och kommersiella lokaler är byggda för att vara hållbara, funktionella och attraktiva över tid. Under de senaste åren har John Mattson expanderat såväl storleksmässigt som geografiskt, huvudsakligen via förvärv. Fokus har efter dessa förvärv varit att effektivisera förvaltningen utifrån de nya förutsättningarna. Bolagets fyra förvaltningsområden utgör en viktig plattform för tillväxt som möjliggör att nya fastigheter på ett effektivt sätt kan integreras i såväl bostadsförvaltningen som i den kommersiella förvaltningen.

Genom en proaktiv fastighetsförvaltning vill John Mattson kontinuerligt uppnå effektiviseringar och värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet i syfte att skapa en mer hållbar fastighetsdrift, nöjdare hyresgäster och ökat driftöverskott. Bolaget arbetar kontinuerligt med kostnadsoptimering i fastighetsförvaltningen, exempelvis genom att reducera och därmed optimera fastigheternas energiförbrukning. John Mattson har identifierat framtida energibesparande investeringar av denna karaktär i sitt befintliga fastighetsbestånd om totalt cirka 15 Mkr vilka bedöms kunna reducera energianvändningen i befintliga byggnader motsvarande en årlig kostnad om cirka 10 Mkr, vilket motsvarar en återbetalningstid på cirka 1,5 år från dessa investeringar.

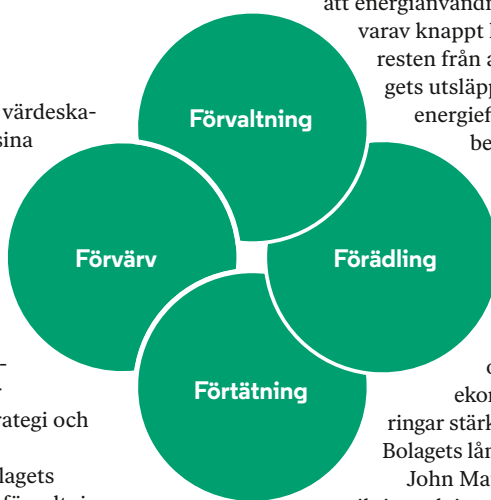
Prioriterat för John Mattson är ambitionen att minska Bolagets klimatpåverkan i förvaltningen, vilket utöver energieffektivise-

ringar och effektiv avfallshantering, också sker genom investeringar i alternativa energikällor såsom bergvärme och solceller. Bolaget har identifierat framtida investeringsmöjligheter i nya energikällor i sitt befintliga fastighetsbestånd om totalt cirka 185 Mkr. Dessa investeringar beräknas resultera i årliga kostnadsbesparingar om cirka 20 Mkr på årsbasis allt annat lika.

Genom investeringar som reducerar energianvändningen i befintliga byggnader och alternativa energikällor bedömer Bolaget att energianvändningen kan reduceras med cirka 45 procent, varav knappt hälften från energieffektiviseringar och resten från alternativa energikällor, samt minska Bolagets utsläpp av koldioxid med cirka 60 procent där energieffektiviseringar och alternativa energikällor bedöms bidra med lika stora reduktioner. De ovan nämnda investeringarna om 185 Mkr och 15 Mkr bedöms kunna genomföras under en period om fem till sju år till en sammanlagd investeringsvolym om cirka 200 Mkr med en sammanlagd årlig kostnadsbesparing om cirka 30 Mkr. Utöver att reducera energianvändningen och koldioxidutsläpp samt skapa en god ekonomisk avkastning bedöms dessa investeringar stärka fastighetsbeståndets energiklasser och Bolagets långsiktiga kapitalförsörjningsförutsättningar.

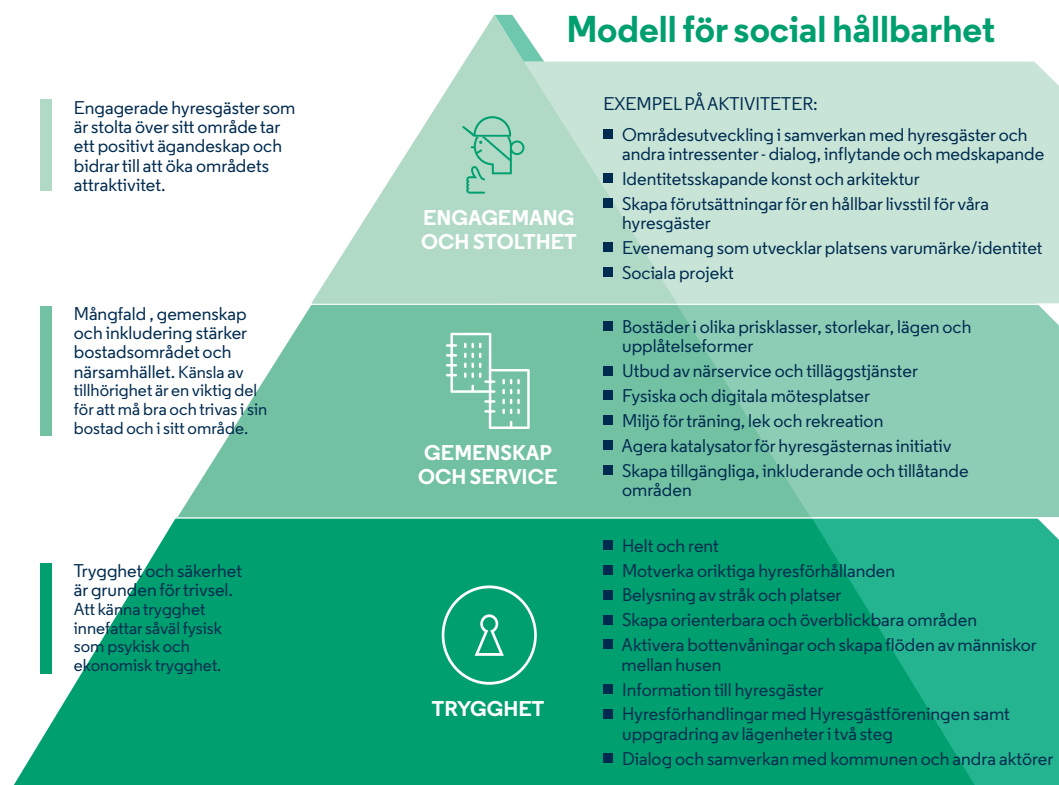
John Mattsons fastighetsförvaltning bedrivs långsiktigt och i egen regi. Fastighetsförvaltningen utgår från ett helhetsperspektiv där John Mattson tar ett ansvar utöver de egna fastigheterna och hyresgästerna med viljan att tillsammans med andra aktörer påverka de lokalsamhällen Bolaget verkar i för att skapa attraktiva och trygga områden. Det sociala ansvarsstagandet inom fastighetsförvaltningen, där trygghet prioriteras, genomsyrar Bolagets arbete inom förvaltningen. I det förebyggande trygghetsarbetet är samarbetet med kommunen, övriga fastighetsägare, det lokala näringslivet, organisationer samt med skola och polis viktigt. John Mattson har en tydlig modell för Bolagets arbete inom social hållbarhet. Denna modell utgår från att trygghet och säkerhet är grunden för att skapa trivsel och öka områdets attraktivitet. I modellen läggs också stor vikt vid att skapa mötesplatser och sociala sammanhang som ökar trivseln, stärker relationen mellan hyresgäster och främjar en positiv utveckling i områden där Bolagets fastigheter är belägna.

En central del i John Mattsons verksamhet är fokus på hyresgästerna. En kontinuerlig dialog med hyresgästerna är en förutsättning för att utveckla och förbättra verksamheten. Bolagets årliga hyresgästundersökning, som genomförs i samarbete med undersökningsföretaget AktivBo AB, är ett värdefullt verktyg för att mäta resultat av åtgärder och identifiera förbättringsområden och ligger till grund för såväl kortsiktiga som långsiktiga åtgärdsplaner. Därutöver fortsätter Bolaget även att effektivisera det interna arbetssättet för att säkerställa systemstöd för god hyresgästkommunikation genom digitalisering.



Verksamhetsbeskrivning

I bilden nedan illustreras John Mattsons modell för social hållbarhet.



Värdeskapande genom förädling

John Mattson utvecklar fastighetsbeståndet genom att uppgradera befintliga hyreslägenheter och konvertera outnyttjade utrymmen till hyreslägenheter eller kommersiella lokaler i syfte att höja värdet på fastigheterna, öka trivsel för hyresgästerna och bidra till att fler hyreslägenheter finns tillgängliga. Genom att tekniskt och arkitektoniskt uppgradera fastigheterna vill Bolaget öka attraktiviteten för boende- och livsmiljöer som möter moderna krav på säkerhet, funktion och hållbarhet samt säkrar byggnadernas tekniska livslängd. På så sätt ska förvaltningen effektiviseras och ge hållbarhetsvinster genom bland annat energioptimering. Detta förväntas även i sin tur att bidra till ökad trivsel för hyresgästerna, ökade hyresintäkter och minskade kostnader.

John Mattson förädlar sina hyreslägenheter bland annat genom den så kallade "Larsbergsmodellen", det vill säga Bolagets modell för uppgradering av hyreslägenheter som sker i två steg. Det första steget är en basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där byggnadernas tekniska status säkerställs. Det efterföljande steget är en totaluppgradering som innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Resterande delar av lägenheten moderniseras, köksinredning byts ut och alla ytskikt renoveras. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. Utförd bas- och totaluppgradering innebär således att en fullständig renovering skett av fastigheten.

All uppgradering sker i dialog med hyresgästerna. Vissa hyresgäster väljer totaluppgradering för att få en standardhöjning av sin hyreslägenhet och vissa hyresgäster väljer att byta till en totaluppgraderad lägenhet med annat läge och i en annan storlek. På så sätt kan John Mattson öka andelen totaluppgraderade hyreslägenheter och erbjuda differentierade hyresnivåer. För närvarande har John Mattson cirka 600 lägenheter som både kan bas- och totaluppgraderas och därutöver har Bolaget cirka 900 lägenheter som är basuppgraderade och som kan totaluppgraderas. John Mattsons mål är att årligen uppgradera omkring 200 hyreslägenheter. Till följd av stigande entreprenadkostnader utan motsvarande hyrestillväxt, påbörjades endast 121 uppgraderingar under 2022.

Per dagen för Prospektet har 41 uppgraderingar påbörjats under 2023. Mot bakgrund av stabiliserande entreprenadkostnader och stigande hyresnivåer kommer de ekonomiska förutsättningarna dock förbättrats för uppgraderingar enligt Bolagets bedömning. En fullständig uppgradering, det vill säga både bas och total, beräknas innebära en investering om cirka 1,25 Mkr för en lägenhet av genomsnittstorlek i befintligt fastighetsbestånd om cirka 70 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 18 000 kronor per kvadratmeter och beräknas resultera i en direktavkastning på investeringen om cirka 5 procent. Investeringsbeloppet för att totaluppgradera en sedan tidigare basuppgraderad lägenhet beräknas uppgå till cirka 0,4 Mkr för en lägenhet av genomsnittstorlek och beräknas resultera i en direktavkastning på investeringen om cirka 6,5 procent.

Mot bakgrund av de rådande osäkra marknadsförutsättningarna bedömer John Mattson att nya förädlingsprojekt tidigast kan påbörjas under 2024.

Förtätning adderar kvaliteter i John Mattsons bostadsområden

Förtätning sker på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Exempelvis kan befintliga parkeringsytor som används i mindre utsträckning i stället utgöra plats för nybyggnation, utan större påverkan på befintliga grönområden. Genom att bevara vegetation och anlägga ny grönska strävar Bolaget efter att bidra till att bevara biologisk mångfald. Som en del av John Mattsons hållbarhetsarbete är Bolagets ambition att nyproducerade hyreslägenheter, som utvecklas från start, ska miljömärkas enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning.

Det är Bolagets ambition att förstärka lägenhets- och verksamhetsutbudet i områden genom förtätning och att hyresgästernas olika behov då tillgodoses bättre. Det medför också att hyresgäster kan byta till nytt boende inom sitt bostadsområde när deras livssituation förändras. Mångfald i fastighetsbeståndet ämnar även att skapa utökad variation inom handel och service. Vidare har nyproducerade hyreslägenheter förbättrad energieffektivitet och ett mindre klimatavtryck. Genom att utforma nya boendemiljöer med anpassad service kan Bolaget medverka till att skapa en hållbar

Verksamhetsbeskrivning

livsstil för sina hyresgäster. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och mångfalden samt variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer. Materialval vid nybyggnation baseras på såväl miljömässiga aspekter utifrån livscykelanalyser som ekonomiska aspekter vilket skapar fördelar både ur totalkostnads- och hållbarhetsperspektiv.

John Mattsons utvecklingsarbete utgörs både av att identifiera möjligheter för nyproduktion på egen mark, samt av att ha en dialog med olika kommuner i Stockholmsregionen för att erhålla markanvisningar. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Det är viktigt för Bolaget att förstärka ett bostadsområdes attraktionskraft genom att komplettera området med butiker, skolor, förskolor och service. Därför omfattar John Mattsons nyproduktion även lokaler för kommersiell användning och samhällsnytta.

Under 2022 försämrades marknadsförutsättningarna för nybyggnation av hyresbostäder genom bland annat stigande entreprenadkostnader, räntor och avkastningskrav. Mot denna bakgrund beslutade Bolaget under 2022 om att inte starta några nya nybyggnationer under 2022 och 2023. Mot bakgrund av de rådande osäkra marknadsförutsättningarna bedömer John Mattson att nya förtätningsprojekt tidigast kan påbörjas under 2026. Bolagets långsiktiga mål är att starta produktion av 250 hyreslägenheter per år. Bolagets ambition är att starta produktion av 75 hyreslägenheter under 2026 samt att därefter utöka produktionen över tid.

Förvärv och avyttringar av fastigheter och byggrätter

John Mattson utvärderar löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet samt överväger förvärv och selektiva avyttringar i syfte att öka kvaliteten på och den riskjusterade avkastningen från fastighetsbeståndet. Målet är att addera fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen med goda utvecklingsmöjligheter och goda kommunikationer samt kompletterande fastigheter till befintligt fastighetsbestånd som kan bidra till en högre förvaltningseffektivitet, högre uthållig avkastning och lägre risk. Fastigheter som primärt kan bli aktuella att avyttra är i huvudsak

sådana som inte bidrar till att optimera den riskjusterade avkastningen vilket primärt handlar om färdigutvecklade fastigheter eller fastigheter som av olika anledningar inte bedöms bidra till en god förvaltningseffektivitet. John Mattson har som mål att fortsätta utveckla hållbara och trygga boendemiljöer och i det arbetet blir förvärv och avyttringar av fastigheter ett verktyg att optimera Koncernens kapitalanvändning för att generera en god riskjusterad avkastning från det samlade fastighetsbeståndet.

Bolaget har under de senaste åren växt både storleksmässigt och geografiskt, från att endast äga fastigheter på Lidingö till att vara etablerat i fem kommuner i Stockholmsregionen. Under 2021 förvärvade John Mattson fastigheter till ett värde om 7,0 Mdkr och dubblerade det totala fastighetsvärdet. Från och med första kvartalet 2022 har Bolaget avyttrat fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,2 Mdkr.

Marknaden för förvärv och avyttringar av fastigheter påverkas av de rådande osäkra marknadsförutsättningarna vilka kan innebära att transaktioner försenas eller inte alls blir av för att marknadsaktörerna inte kan komma överens om villkor eller säkra finansiering.

Finansiering

John Mattson äger fastigheter med ett långsiktigt perspektiv, vilket kräver tillgång till kapital för utveckling av fastighetsbeståndet. Finansieringsverksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering till en så låg kostnad som möjligt samt räntebetalningsförmågan över tid säkerställs, med beaktande av Bolagets policy för finansiell riskbegränsning. Utvecklingen på de finansiella marknaderna har stor betydelse för John Mattsons affärsverksamhet och resultat. För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. För ytterligare information om John Mattsons lånefinansiering, se avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information".

Fastighetsbeståndet

John Mattsons fastighetsbestånd är fördelat på fyra förvaltningsområden: Lidingö, Norrort, City/Bromma och Söderort/Nacka med 4 294 hyreslägenheter och 344 200 kvadratmeter uthyrbar area, varav cirka 82 procent är bostadsarea och cirka 18 procent kommersiell area. Fastighetsvärdet uppgick till 14,2 Mdkr den 30 september 2023.

Efterfrågan på Bolagets hyreslägenheter och kommersiella lokaler är god. Bolagets fastigheter har generellt centrala lägen med närhet till kommunikationer och grönområden, vilket tillsammans med John Mattsons goda förvaltningskvalitet bidrar till att vakansgrad den 30 september 2023 uppgick till 0,7 procent för hyreslägenheter, främst hänförligt till renovering samt 13,7 procent för kommersiella lokaler, främst hänförligt till arbete på utvecklingsfastigheter. Givet fastigheternas lägen och vakansgraden bedöms intäktsbasen vara stabil över de kommande åren.

Kommersiella lokaler

Cirka 21 procent av John Mattsons hyresintäkter på årsbasis härrör från kommersiella hyresgäster. De fem största hyresgästerna, sett till kontrakterad årshyra den 30 september 2023, var Bravida Sverige AB, Linköpings universitet, ICA Sverige AB, Migrationsverket och Stockholms Läns Landsting. Dessa står tillsammans för cirka 45 procent av Bolagets kontrakterade kommersiella årshyra den 30 september 2023. Avtalen med de aktuella hyresgästerna löper ut under perioden 2024–2030.



Verksamhetsbeskrivning

Lidingö

Lidingö är John Mattsons största förvaltningsområde och består av 2 059 hyreslägenheter med ett fastighetsvärde om 6 965 Mkr den 30 september 2023. Bolagets uthyrbara area på Lidingö uppgick till 157 000 kvadratmeter den 30 september 2023, varav 95 procent avser bostadsarea och 5 procent avser kommersiell area.

Majoriteten av Bolagets fastigheter på Lidingö är uppförda under 1960-talet men beståndet omfattar även nybyggda hus från 2000-talet och framåt. Hyreslägenheterna håller genomgående en hög standard och 64 procent av beståndet är totaluppgraderat eller nybyggt. Alla äldre lägenheter i Larsberg är basuppgraderade och totaluppgraderingar pågår löpande. I de kommersiella lokalerna bedrivs närservice och utbildningsverksamhet. I Larsberg finns även John Mattsons huvudkontor.

I slutet av 2022 avyttrade Bolaget två fastigheter i området Baggeby. Fastigheterna frånträdde i februari 2023 och bestod av 83 hyreslägenheter samt 43 garage- och parkeringsplatser och den totala uthyrbara arean uppgick till cirka 5 700 kvadratmeter. Under andra kvartalet 2023 avyttrades och frånträdde en fastighet i området Dalénum. Fastigheten bestod av 146 hyreslägenheter samt ett garage med 121 parkeringsplatser och den totala uthyrbara arean uppgick till cirka 9 200 kvadratmeter.

I området Käppala basuppgraderades hela fastighetsbeståndet under perioden 2019–2021. Totaluppgraderingar pågår löpande.

Nyckeltal, Lidingö	Q3 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 775
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	43 850
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	74

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Norrort

I Norrort utgörs John Mattsons fastighetsbestånd av bostadsfastigheter i områdena Rotebro, Rotsunda, Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun samt i centrala Upplands Väsby. Den uthyrbara arean uppgår till cirka 80 000 kvadratmeter varav 100 procent avser bostadsarea.

Fastigheterna i Rotebro och Rotsunda med totalt 541 hyreslägenheter förvärvades 2019 och tillträdde 2020. Under 2021 förvärvade och tillträdde John Mattson ytterligare drygt 450 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i Sollentuna kommun, i områdena Häggvik och Tureberg. Den största andelen av byggnaderna i Norrort är uppförda under 1970-talet men det finns också äldre, som är byggda under 1940- och 1950-talet samt nyare som byggts under 1990-talet eller senare. Bolaget planerar att uppgradera fastigheterna i Rotebro och Rotsunda. Planering för uppgradering av fastigheterna i Rotebro pågår och beräknas påbörjas tidigast under 2024. Uppgradering av lägenheterna i Rotsunda planeras genomföras när uppgraderingsarbetet i Rotebro är slutfört. Byggnaderna i Häggvik är uppförda på 1940- och 50-talet och byggnaderna i Tureberg är uppförda på 1970-talet.

John Mattson förvärvade under 2021 även ett bostadsprojektet i Upplands Väsby, vilket färdigställdes under 2022. Bostadshuset är Stockholmsregionens första flerbostadshus utan krav på privata parkeringsplatser och med olika mobilitetslösningar som syftar till att möjliggöra ett hållbart boende och resande för hyresgästerna. Byggnaden omfattar totalt 73 hyreslägenheter och kommersiella lokaler i bottenvåningarna.

Nyckeltal, Norrort	Q3 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 345
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	22 522
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	49

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

I förvaltningsområdet City/Bromma utgörs John Mattsons fastighetsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov och Abrahamsberg. Bostadsfastigheter utgör 64 procent av total uthyrbar area. Av hela John Mattsons fastighetsbestånd omfattar City/Bromma störst andel kommersiella lokaler, det vill säga lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet, motsvarande 23 procent av total uthyrbar area.

I slutet av 2021 förvärvade John Mattson tre fastigheter invid tunnelbane- och busstationen på Gullmarsplan i centrala Stockholm. Fastigheterna tillträdde under 2022 och omfattar totalt cirka 12 000 kvadratmeter uthyrbar area jämnt fördelade mellan hyreslägenheter och kommersiella lokaler. Under 2022 vidtog Bolaget ytterligare steg för att renodla fastighetsbeståndet varvid två fastigheter på Kungsholmen avyttrades, huvudsakligen bestående av 67 hyreslägenheter fördelat på 2 980 kvadratmeter. I samband med detta avyttrades även en fastighet på Östermalm med en total uthyrbar area om 9 000 kvadratmeter, bestående av kommersiella lokaler för äldreomsorg, vård och förskola samt ett trettiotal hyreslägenheter.

Bolaget John Mattson äger även utvecklingsfastigheter i Abrahamsberg och i Slakthusområdet i Söderstaden, det vill säga det nya stadsutvecklingsområdet bestående av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen. På fastigheten Geografiboken 1 i Abrahamsberg har detaljplanen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende vunnit laga kraft. I Slakthusområdet pågår ett planarbete för nybyggnation av bostäder. John Mattsons tomträtter är belägna vid den kommande tunnelbaneuppgången i området. Utvecklingsfastigheterna i förvaltningsområdet City/Bromma utgör 13 procent av förvaltningsområdets totala uthyrbara area.

Söderort/Nacka

John Mattsons fastighetsbestånd i Söderort och Nacka är främst koncentrerat till Hägerstensåsen, Västberga och Örby. I beståndet ingår även en kontorsfastighet vid Finnboda kaj i Nacka kommun som även inkluderar byggrätter för bostäder. Bostadsfastigheter utgör 72 procent av total uthyrbar area i området. Kommersiella fastigheter utgör resterande 17 procent av total uthyrbar area och består främst av kontor, vård- och omsorg samt närservice.

I Söderort/Nacka har John Mattson tre utvecklingsfastigheter i olika skeden. I Örby centrum pågår utvecklingen av nyproduktionsprojektet kvarteret Gengasen som innefattar bostäder, butikslokaler och LSS-boende. Projektet byggstartades 2021 och inflyttning är pågående och förväntas fortgå under första halvåret 2024. Dessutom påbörjades under 2022 ett uppgraderingsprojekt av ett sjuttiohyreslägenheter i Örby. I Örnsberg innehas en markanvisning för projektet Pincetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av 230 hyres- och bostadsrätter, kommersiella lokaler och en förskola. Under fjärde kvartalet avyttrade John Mattson en fastighet i Högdalen.

Nyckeltal, City/Bromma	Q3 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	31
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 068
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	50 720
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	70

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q3 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 010
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 382
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	74

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Verksamhetsbeskrivning

Utvecklingsprojekt

John Mattson arbetar aktivt med fastighetsutveckling för att identifiera obebyggd mark där förtätning av befintlig bebyggelse och nyproduktion är möjlig och lämplig för att möjliggöra långsiktig värdetillväxt. Detta arbete bedrivs antingen på egen mark eller genom förvärv av mark eller markanvisningar. Även lokaler som tidigare varit avsedda för andra ändamål än boende konverteras till bostäder där det är ekonomiskt gynnsamt.

De rådande osäkra marknadsförutsättningarna för projektverksamhet har medfört att flertalet planerade projekt har skjutits på framtiden. Pågående projekt fullföljs men nya projekt kommer inte att inledas förrän Bolaget gör bedömningen att marknadsförutsättningar är gynnsamma, vilket för förädlingsprojekt tidigast bedöms vara under 2024 och för förtättningsprojekt 2026. I tabellen nedan presenteras John Mattsons totala portfölj av förtättningsprojekt.

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lägenheter ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status	Möjlig byggstart ²⁾
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	129	8 400	Produktion	Pågår
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan laga kraft	2023
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	2023
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Detaljplan laga kraft	2023
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	150	8 500	Detaljplan pågår	2025
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	230	13 500	Detaljplan pågår	2025
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	100	9 000	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj				759	48 350		

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

²⁾ Möjlig byggstart avser tidpunkten för när en detaljplan vinner laga kraft. Därefter sker en bedömning när projektarbetet kan inledas på byggrätten.

Organisation

Per dagen för Prospektet består John Mattsons organisation av cirka 40 anställda. Bolagsledningen utgörs av fem personer och består av verkställande direktören, ekonomi- och finanschefen (CFO), kommunikationschefen, affärs- och projektutvecklingschefen samt förvaltningschefen.

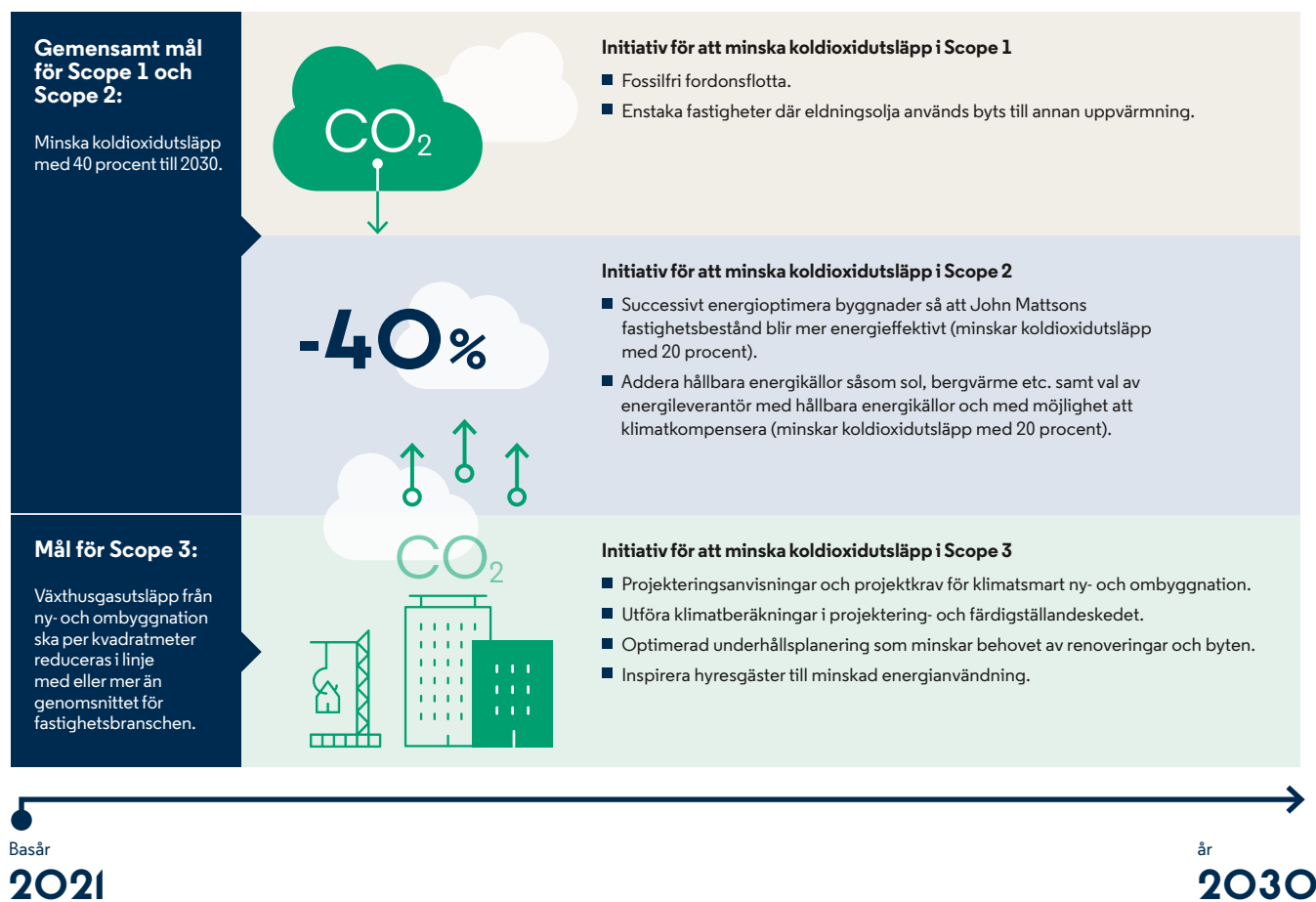
Organisationens huvudsakliga verksamhetsområden är förvaltning och projektutveckling, med ekonomi och kommunikation som centrala stödfunktioner. Inom förvaltningsavdelningen arbetar förvaltare, fastighetstekniker och kundvårdare. Förvaltningen hanteras huvudsakligen av John Mattsons anställda.

Hållbarhet

Långsiktighet och hållbarhet är en central del av Bolagets verksamhet. Bolaget har höga ambitioner och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. John Mattson antog under 2022 nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål. Klimatmålen godkändes i juni 2022 av partnerskapet Science Based Targets Initiative (SBTi)¹⁾ och innebär att Bolagets antagna klimatmål är vetenskapsbaserade och i linje med Parisavtalet. De nya målen ska styra Bolagets verksamhet

mot en hållbar utveckling och bidra till att uppnå Bolagets vision ”goda livsmiljöer över generationer”. Bolaget har genom partnerskapet SBTi åtagit sig att minska Bolagets egna direkta utsläpp och utsläpp från inköpt energi med minst 40 procent till 2030 jämfört med basåret 2021. För att reducera övriga utsläpp i värdekedjan har Bolaget även som mål att växthusgasutsläppen från ny- och ombyggnation per kvadratmeter ska reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.

Vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet²⁾



¹⁾ Science Based Targets Initiative (SBTi), www.sciencebasedtargets.org/companies-taking-action#table (hämtad den 24 september 2023).

²⁾ Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamhetsbeskrivning



Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

- Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden.
- Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet.



Ansvarsfull material- och avfallshantering

Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och effektiv avfallshantering reducerar klimatpåverkan och ökar återvinningsgraden.

Mål

- År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.
- John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.



Energieffektiva och fossilfria lösningar

Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Fastigheters energiklass, val av fossilfria energislag och effektiv förvaltning reducerar klimatpåverkan.



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

Proaktivt arbete för en hälsosam, säker och stimulerande arbetsmiljö för såväl medarbetare som leverantörer är en förutsättning för trivsel och engagemang.

Mål

- Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.
- John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att Bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.
- Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom Bolaget, ledningen och styrelsen.
- Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.
- John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.



Källa: Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2023.

Hållbarhetsmål

Fokusområden för hållbarhet

Bolaget har fastställt hållbarhetsmål för samtliga av Bolagets fyra följande fokusområden vilka har identifierats i dialog med Bolagets hyresgäster, långivare och större aktieägare: "levande och tryggt lokalsamhälle", "ansvarsfull material- och avfallshantering", "energieffektiva och fossilfria lösningar" och "hälsosam och inspirerande arbetsplats".

Levande och tryggt lokalsamhälle

Fokusområdet "levande och tryggt lokalsamhälle" innebär att John Mattson i samverkan med andra aktörer bidrar till att skapa trygga och attraktiva miljöer där människor vill leva, bo, umgås och arbeta. Trygghet och säkerhet är grunden för att uppnå ett levande och attraktivt område varför trygghetsskapande aktiviteter är prioriterade. John Mattson ingår exempelvis i platssamverkan för områdena Tureberg och Rotebro där Bolaget tillsammans med Sollentuna kommun, polisen, allmännyttan och andra privata aktörer arbetar för att öka tryggheten. Trygghetsvandringar och deltagande i kommuns medborgardagar är exempel på aktiviteter som genomförs tillsammans. John Mattson deltar även i Sollentuna kommuns projekt EST (Effektiv Samordning för Trygghet) som innebär ett regelbundet informationsutbyte om händelser i kommunen.

Levande och trygga områden åstadkoms även genom att till exempel etablera närservice och miljöer för träning, lek och rekreation i ett område samt att skapa aktiviteter och evenemang. På egen hand eller tillsammans med andra aktörer arrangerar John Mattson till exempel regelbundet evenemang såsom utomhusbio och baskettturnering i Larsberg.

För 2022 uppgav 80,6 procent av Bolagets hyresgäster att de upplever att fastigheterna och bostadsområdena är trygga, vilket kan jämföras med ett branschsnitt som uppgick till 80,0 procent enligt undersökningsföretaget AktivBo AB. Branschsnittet avser privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsföretag i Stockholmsregionen. 85,0 procent av de boende uppgav att de upplever John Mattsons områden som attraktiva, vilket kan jämföras med ett branschsnitt som uppgick till 84,8 procent.

Ansvarsfull material- och avfallshantering

Materialval har stor betydelse för en byggnads klimatpåverkan. John Mattson väljer därför hållbara material med lång livslängd och som går att underhålla när byggnader ska renoveras eller nyproduceras. Sett till byggnaders klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv uppstår mer än hälften av koldioxidutsläppen från nybyggda hus under materialproduktion och uppförandeskede.¹⁾ Vid projektering och upphandling av entreprenader ställs krav på utsläppsnivå för att säkerställa att utsläppen från ny- och ombyggnation är i linje med eller lägre än genomsnittet för branschen. Andra viktiga områden är det kontinuerliga arbetet med att förenkla möjligheten till källsortering samt att vid renovering återanvända så mycket material som möjligt.

Energieffektiva och fossilfria lösningar

Bolaget arbetar löpande med underhåll och optimering av fastighetsdriften för att minska såväl miljöbelastning som driftkostnader och för att Bolagets system ska hålla under lång

¹⁾ Sveriges Byggindustrier, Minskad klimatpåverkan från nybyggda flerbostadshus, september 2018, <https://byggforetagen.se/app/uploads/2020/01/Minskad-klimatp%C3%A5verkan-fr%C3%A5n-flerbostadshus.pdf> (hämtad den 24 september 2023).

Verksamhetsbeskrivning

tid. Under 2022 genomfördes en kartläggning av fastighetsbeståndets energianvändning, i syfte att rikta åtgärder och initiativ där det gör störst nytta. Det har generat följande initiativ:

- Successivt energioptimera för att byggnader i John Mattsons bestånd ska bli mer energieffektiva.
- Addera hållbara energikällor som exempelvis solenergi och bergvärme.
- Val av energileverantörer med hållbara energikällor inklusive möjligheter att klimatkompensera.

Vidare arbetar John Mattson med att uppnå en fossilfri bilpark 2028. Den 30 september 2023 utgjordes 58 procent av fordonsparken av fossilfria fordon.

Hälsosam och inspirerande arbetsplats

Bolaget ska erbjuda en arbetsplats som präglas av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang, där alla anställda ges möjlighet att påverka. Under 2022 påbörjades ett ledarutvecklingsprogram för samtliga av Bolagets chefer. Programmet har fortsatt under 2023.

Syftet med programmet är att skapa en gemensam ledarskapsplattform och att ge Bolagets chefer goda kunskaper och verktyg för ett delegerat, målstyrt och prestationshöjande ledarskap. Under 2022 implementerades också ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar, där veckovisa mätningar görs under året kring frågor som välmående, engagemang och effektiv organisation.

John Mattson arbetar för könsbalans inom alla personalgrupper och ställer krav i rekryteringsprocesser för att främja ett brett urval av kompetenser. Bolagets jämställdhetsmål är att andelen kvinnor eller män inte ska överstiga två tredjedelar inom Bolaget, ledningen och styrelsen. Den 30 september 2023 uppgick andelen anställda kvinnor till 43 procent och andel anställda män uppgick till 57 procent.

Alla John Mattsons anställda omfattas av kollektivavtal (exklusive den verkställande direktören) och erbjuds sjukvårdsförsäkring. Bolagets mål är noll olyckor på samtliga arbetsplatser, såväl på kontor och i driften som på byggarbetsplats, omfattande såväl anställda som uppdragstagare och deras anställda. Bolaget uppfyllde målet under 2022.

Hållbarhetsmål och måluppfyllelse under 2022¹⁾

● Mål uppfyllt ◐ Mål delvis uppfyllt ○ Mål ej uppfyllt

Område	Hållbarhetsmål	Utfall	Framsteg och kommentar
Levande och tryggt lokalsamhälle	Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden.	● 80,6 % (80,0 %)	80,6 procent av de boende upplever Bolagets fastigheter och områden som trygga. Resultatet varierar mellan olika områden. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick under 2022 till 80,0 procent. I Rotebro och Tureberg har den upplevda tryggheten ökat med närmare åtta procentenheter jämfört med 2021.
	Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet.	● 85,0 % (84,8 %)	85,0 procent av de boende upplever Bolagets områden som attraktiva. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick under 2022 till 84,8 procent. Trivsel i området, om hyresgästen kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är delar som ingår i måttet Attraktiva områden.
Ansvarsfull material- och avfallshantering Energieffektiva och fossilfria lösningar	År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.	● 22 % (5,5 %/år)	Bolaget har under året minskat Bolagets utsläpp av CO ₂ e med 22 procent jämfört med 2021. Detta överstiger den genomsnittliga reduktionen om 5,5 procent per år för att uppnå målet om en minskning med 40 procent till 2030.
	John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.	● I linje med branschen	Från och med 2022 är det krav på klimatdeklarationer vid uppförande av nya byggnader. Detta innebär att det framöver kommer att finnas statistik för påverkan på klimatet vid nyproduktion. I dagsläget är det inte möjligt att följa upp Bolagets mål genom denna statistik. Genom de systemval som gjorts i Bolaget projekt bedöms de projekt Bolaget färdigställt under 2022 ha en påverkan på klimatet som är i linjen med branschen.
Hälsosam och inspirerande arbetsplats	Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.	◐ 7,1 (7,9)	I Bolagets veckovisa medarbetarundersökning ställs frågor inom områdena: ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla och engagemang. Utfallet för det sammantagna värdet för samtliga områden var under fjärde kvartalet 2022 7,1 på en tiogradig skala, att jämföra med branschens 7,9.
	John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att Bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.	●	Genom Bolagets verktyg för att mäta välmåendet i organisationen kan Bolaget kontinuerligt följa upp medarbetarnas upplevelse av att bli respekterade och inkluderade. Bolaget kan upptäcka och omedelbart följa upp alla indikationer på mobbing eller trakasserier. Under fjärde kvartalet 2022 instämmer samtliga medarbetare helt eller till stor del att man känner sig respekterad och inkluderad. En rekryteringsprocess fri från diskriminerande föreställningar säkerställs genom nära dialog med anlitade rekryteringsföretag.
	Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom Bolaget, ledningen och styrelsen.	● Under 2/3	Vid slutet av 2022 var andelen män/kvinnor 55/45 inom Bolaget, 66/33 i ledningen och 60/40 i styrelsen.
	Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.	◐ 4 % (3 %)	Den sammanlagda sjukfrånvaron under året (långtids- och korttidsfrånvaro) uppgick till fyra procent, en förbättring jämfört med 2021 då den var fem procent.
	John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på Bolagets arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.	● 0 (0)	Under 2022 rapporterades noll olyckor.

¹⁾ Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Utvald historisk finansiell information

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från John Mattsons reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2021 samt från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2023. Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2023 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2022 och 2021 samt delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2023 har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt, se avsnittet ”Dokument införlivade genom hänvisning”, och har upprättats enligt IFRS såsom de antagits av Europeiska unionen.

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats, men beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningseffekter kan resultera i till synes felaktiga summeringar i vissa tabeller.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Räkenskapsåret (reviderat)		1 januari –30 september (oreviderat)	
	2022	2021	2023	2022
Hysesintäkter	620,9	407,9	464,1	468,9
Driftkostnader	-141,2	-97,7	-91,7	-99,2
Underhåll	-35,2	-25,3	-10,8	-22,4
Fastighetsskatt	-13,6	-7,3	-10,4	-10,6
Fastighetsadministration	-33,1	-27,7	-15,4	-23,7
Driftöverskott	397,8	249,8	335,7	313,0
Centrala administrationskostnader	-58,8	-56,8	-37,2	-44,2
Tomträttsavgäld	-10,6	-4,4	-7,7	-9,0
Finansnetto	-174,5	-85,5	-188,4	-119,6
Förvaltningsresultat	153,9	103,1	102,4	140,3
Resultatandelar från intressebolag	-	2,2	-	-
Värdoförändringar fastigheter	-225,1	1 539,0	-986,7	-14,3
Värdoförändring räntederivat	264,6	48,0	10,4	275,1
Resultat före skatt	193,4	1 692,3	-873,9	401,1
Aktuell skatt	-0,2	-3,0	-7,1	-9,3
Uppskjuten skatt	-70,5	-356,9	78,2	-80,8
Periodens resultat	122,7	1 332,5	-802,8	311,0
Rapport över totalresultat				
Periodens resultat	122,7	1 332,5	-802,8	311,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	122,7	1 332,5	-802,8	311,0
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	123,7	1 322,0	-803,3	309,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-1,0	10,5	0,4	1,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 538	34 601	37 897	37 424
Periodens resultat per aktie	3,30	38,21	-21,20	8,27

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	31 december (reviderat)		30 september (oreviderat)	
	2022	2021	2023	2022
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	15 695,5	15 894,5	14 221,4	15 799,1
Nyttjanderättstillgång tomträtt	345,2	332,8	361,8	332,8
Räntederivat	226,5	-	245,6	249,9
Övriga anläggningstillgångar	12,0	-11,9	12,1	12,5
Summa anläggningstillgångar	16 279,4	16 239,2	14 840,9	16 394,3
Kortfristiga fordringar	75,8	79	88,2	191,6
Räntederivat	12,9	-	4,2	-
Likvida medel	47,6	227,5	32,0	109,5
Summa omsättningstillgångar	136,4	306,6	124,4	301,1
Summa tillgångar	16 415,8	16 545,7	14 965,3	16 695,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 536,1	5 143,9	4 735,4	5 721,9
Innehav utan bestämmande inflytande	105,3	106,2	80,4	107,6
Summa eget kapital	5 641,5	5 250,2	4 815,8	5 829,5
Avsättningar	1,4	1,8	1,1	1,5
Leasingskulld tomträtt	345,3	332,8	361,8	332,8
Långfristiga räntebärande skulder	6 363,9	6 224,6	5 863,9	6 493,6
Övriga långfristiga skulder	7,0	10,1	7,0	7,0
Uppskjutna skatteskulder	1 298,0	1 227,5	1 219,8	1 308,1
Derivatinstrument	-	25,2	-	-
Summa långfristiga skulder	8 015,6	7 821,9	7 453,7	8 143,0
Kortfristiga räntebärande skulder	2 559,9	3 221,9	2 497,8	2 508,6
Övriga kortfristiga skulder	198,9	251,8	198,0	214,3
Summa kortfristiga skulder	2 758,8	3 473,7	2 695,8	2 722,9
Summa skulder	10 774,4	11 295,6	10 149,5	10 865,9
Summa eget kapital och skulder	16 415,8	16 545,7	14 965,3	16 695,4

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Räkenskapsåret (reviderat)		1 januari -30 september (oreviderat)	
	2022	2021	2023	2022
Resultat före skatt	193,4	1 692,3	-873,9	401,1
Värdeförändring på fastigheter	225,1	-1 538,2	986,7	14,3
Värdeförändringar på räntederivat	-264,6	-48,0	-10,4	-275,1
Avskrivningar och utrangeringar	3,9	3,0	2,3	2,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1,5	-1,8	-0,3	-0,2
Betald skatt	-0,2	-5,6	-7,1	-9,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159,1	101,7	97,3	133,2
Förändring av rörelsefordringar	8,9	12,3	-7,3	-6,9
Förändring av rörelseskulder	-172,6	7,1	-0,8	-156,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4,6	121,1	89,2	-30,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto	-263,9	-3 994,2	-	-263,9
Investeringar i inventarier	-5,4	-4,4	-2,6	-3,7
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-358,0	-254,6	-286,8	-250,7
Avyttringar av anläggningstillgångar	874,9	1,0	769,5	874,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	247,6	-4 252,1	480,1	356,6
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-22,9	-
Upptagna lån	2 161,8	4 363,7	805,5	1 696,5
Amorteringar	-2 584,5	-11,2	-1 367,6	-2 140,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-422,8	4 352,5	-584,9	-444,3
Periodens kassaflöde	-179,8	221,5	-15,6	-117,9
Likvida medel vid periodens början	227,5	6,0	47,6	227,5
Likvida medel vid periodens slut	47,6	227,5	32,0	109,5

Nyckeltal

Prospektet innehåller bland annat vissa nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolagets uppfattning är att dessa nyckeltal används av vissa investerare, analytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Bolagets nyckeltal är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från eller som ett substitut för Koncernens finansiella information som har upprättats enligt IFRS.

	Räkenskapsåret (reviderat)		1 januari –30 september (oreviderat)	
	2022	2021	2023	2022
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Överskottsgrad under perioden, %	64,1	61,3	72,3	66,7
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	626,6	609,7	622,8	617,3
Hysesvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 610	1 557	1 658	1 599
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,9	95,6	95,8	97,1
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	359,7	355,5	344,2	355,2
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	358,0	254,6	286,8	250,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	43 638	44 710	41 319	44 476
Totalt antal lägenheter	4 515	4 414	4 294	4 396
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	86	339	63	76
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hysesintäkter, Mkr	620,9	407,9	464,1	468,9
Driftöverskott, Mkr	397,8	249,8	335,7	313,0
Förvaltningsresultat, Mkr	153,9	103,1	102,4	140,3
Periodens resultat före skatt, Mkr	193,4	1 692,3	-873,9	401,1
Periodens resultat efter skatt, Mkr	122,7	1 332,5	-802,8	311,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-4,6	121,1	89,2	-30,2
Eget kapital, Mkr	5 641,5	5 250,2	4 815,8	5 829,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,6	58,0	58,6	56,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,54	1,35	3,20	2,19
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,9	2,2	1,6	2,2
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,6	2,0	2,6	2,8
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,8	2,1	2,5	2,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 594,8	6 396,6	5 705,3	6 780,1
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 142,3	5 765,1	5 285,4	6 390,0
AKTIERELATERADE NYCKELTAL				
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 537 496	34 600 537	37 896 965	37 424 431
Antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	36 364 827	37 896 965	37 896 965
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,10	2,98	2,70	3,75
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	37,6	6,0	-27,9	58,5
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	3,30	38,21	-21,20	8,27
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	174,02	175,90	150,55	178,91
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-1,1	36,1	-15,9	14,2
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	162,08	158,54	139,47	168,61
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	146,09	141,45	124,95	150,99

Avstämningstabeller

	Räkenskapsåret (reviderat)		1 januari –30 september (oreviderat)	
	2022	2021	2023	2022
Aktuellt substansvärde, kr/aktie				
A Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 142,3	5 765,1	5 285,4	6 390,0
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365	37 897	37 897
A/B Aktuellt substansvärde, kr/aktie	162,08	158,54	139,47	168,61
Belåningsgrad vid periodens utgång, %				
A Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	8 923,8	9 446,5	8 361,7	9 002,2
B Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	47,6	227,5	32,0	109,5
C Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 695,5	15 894,5	14 221,4	15 799,1
(A-B)/C Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,6	58,0	58,6	56,3
Eget kapital, kr/aktie				
A Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 536,2	5 143,9	4 735,4	5 721,9
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365	37 897	37 897
A/B Eget kapital, kr/aktie	146,09	141,45	124,95	150,99
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	601,0	582,9	596,7	599,0
B Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	25,6	26,9	26,1	18,3
A/(A+B) Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	95,9	95,6	95,8	97,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm				
A Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 695,5	15 894,5	14 221,4	15 799,1
B Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	359,7	355,5	344,2	355,2
A/B Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	43 638	44 710	41 319	44 476
Förvaltningsresultat, kr/aktie				
A Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	153,9	103,1	102,4	140,3
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	37 537	34 601	37 897	37 424
A/B Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,10	2,98	2,70	3,75
Förvaltningsresultat, Mkr				
A Periodens resultat	122,7	1 332,5	-802,8	311,0
B Aktuell och uppskjuten skatt	70,7	359,9	-71,1	90,1
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	39,5	1 587,0	-976,3	260,8
D Resultatandelar från intressebolag	-	2,2	-	-
A+B-C-D Förvaltningsresultat, Mkr	153,9	103,1	102,4	140,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %				
A Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 – leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	227,1	127,2	268,0	197,1
B Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende IFRS 16 – leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	8 923,8	9 446,5	8 361,7	9 002,2
A/B Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,5	1,3	3,2	2,2
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr				
A Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	601,0	582,9	596,7	599,0
B Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	25,6	26,9	26,1	18,3
A+B Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	626,6	609,7	622,8	617,3
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm				
A Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	464,1	444,5	465,0	462,3
B Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	13,7	10,9	3,1	6,6
C Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	296,8	292,4	282,4	295,8
(A+B)/C Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 610	1 557	1 658	1 599
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie				
A Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 594,8	6 396,6	5 705,3	6 780,1
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365	37 897	37 897
A/B Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	174,02	175,90	150,55	178,91

Forts. Avstämningstabeller

	Räkenskapsåret (reviderat)		1 januari –30 september (oreviderat)	
	2022	2021	2023	2022
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 536,2	5 143,9	4 735,4	5 721,9
B Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-239,4	25,2	-249,8	-249,9
C Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 298,0	1 227,5	1 219,8	1 308,1
A+B+C=D Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 594,8	6 396,6	5 705,3	6 780,1
B Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	239,4	-25,2	249,8	249,9
E Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-691,9	-606,3	-669,8	-640,0
D-B-E Aktuellt substansvärde, Mkr	6 142,3	5 765,1	5 285,4	6 390,0
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr				
A Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	8 923,8	9 446,5	8 361,7	9 002,2
B Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	47,6	227,5	32,0	109,5
A-B Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	8 876,1	9 219,0	8 329,7	8 892,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr				
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	153,9	103,1	104,4	140,3
B Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	173,9	85,5	188,4	120,1
(A-B)/B Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,9	2,2	1,6	2,2
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %				
A Förvaltningsresultat, kr/aktie under perioden	4,10	2,98	2,70	3,75
B Förvaltningsresultat, kr/aktie under föregående period	2,98	2,81	3,75	2,36
A/B-1 Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	37,6	6,0	-27,9	58,5
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %				
A Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	174,02	175,90	150,55	178,91
B Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	175,90	129,25	178,91	156,65
A/B-1 Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	-1,1	36,1	-15,9	14,2
Överskottsgrad under perioden, %				
A Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	397,8	249,8	335,7	313,0
B Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen, Mkr	620,9	407,9	464,1	468,9
A/B Överskottsgrad under perioden, %	64,1	61,3	72,3	66,7

Definitioner och motiveringar

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde, Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Bostadsfastigheter	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Inte ett alternativt nyckeltal.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av utyrning och fastighetsadministration.	Inte ett alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvadratmeter.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till 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, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential avseende bostäder per kvadratmeter.
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential.
Kontraktvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Inte ett alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde, Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Förvaltningsresultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Nedanstående tabeller redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på Koncernnivå den 30 september 2023. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter inklusive tillhörande noter som är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt, se avsnittet ”*Dokument införlivade genom hänvisning*”.

Kapitalisering

Tabellen nedan redogör för Koncernens egna kapital och skuldsättning den 30 september 2023. Samtliga ställda säkerheter avser pantbrev i fastigheter.

Mkr	30 september 2023 (oreviderat) ¹⁾
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	2 695,8
För vilka garanti ställts	-
Mot annan säkerhet	1 968,9
Utan säkerhet	726,9
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	7 453,7
Garanterade	-
Med säkerhet	5 863,9
Utan garanti/utan säkerhet	1 589,8
Eget kapital	4 815,8
Aktiekapital	12,6
Reservfond(er)	-
Övriga reserver	4 803,2
Totalt	14 965,3

¹⁾ Informationen i tabellen är hämtad från delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2023 som har översiktligt granskats av Bolagets revisor.

Nettoskuldsättning

Tabellen nedan redogör för Koncernens räntebärande nettoskuldsättning den 30 september 2023. Bolaget har per dagen för Prospektet varken indirekt skuldsättning eller eventualförpliktelser.

Mkr	30 september 2023 (oreviderat) ¹⁾
(A) Kassa och bank	32,0
(B) Andra likvida medel	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	-
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	32,0
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	198,0
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	2 497,8
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)	2 695,8
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G)-(D)	2 663,8
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	5 863,9
(J) Skuldinstrument	-
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	1 589,8
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)	7 453,7
(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)	10 117,4

¹⁾ Informationen i tabellen är hämtad från delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2023 som har översiktligt granskats av Bolagets revisor.

Förändringar i kapitalisering och nettoskuldsättning sedan den 30 september 2023

Sedan den 30 september 2023 har inga materiella förändringar av Bolagets kapitalisering och nettoskuldsättning skett med undantag för vad som anges nedan under avsnittet ”Betydande förändringar sedan den 30 september 2023”.

Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets tillgång till likvida medel för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. Underskottet beräknas uppkomma i december 2023 och bakgrunden är att räntebärande skulder om ett sammanlagt belopp om 4 410 Mkr kommer att förfalla till betalning om inte Företrädesemissionen genomförs och fulltecknas. Under de kommande tolv månaderna förfaller ytterligare cirka 109 Mkr i räntebärande skulder till betalning förutsatt att Företrädesemissionen inte genomförs och fulltecknas, och finansieringsunderskottet beräknas, givet dessa förutsättningar, uppgå till totalt 4 519 Mkr. Om Företrädesemissionen genomförs och fulltecknas förfaller totalt cirka 856 Mkr i räntebärande skulder till betalning under de kommande tolv månaderna, varvid inget finansieringsunderskott beräknas föreligga. Hela Företrädesemissionen omfattas av tecknings- och garantiåtaganden¹⁾ från John Mattsons största ägare AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB. Efter Företrädesemissionens genomförande samt förlängningen och refinansieringen av räntebärande skulder enligt vad som anges ovan är det således Bolagets bedömning att rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna kommer att täckas.

Om Företrädesemissionen inte fulltecknas, exempelvis till följd av att de parter som ingått tecknings- eller garantiåtaganden inte infriar sina respektive åtaganden, och räntebärande skulder inte kan förlängas enligt vad som beskrivs i föregående stycke, kan Bolaget behöva tillfälligt avbryta, skjuta upp eller ej slutföra planerade och pågående projekt samt söka alternativa finansieringsmöjligheter, såsom exempelvis ytterligare aktiekapital, annan bankfinansiering eller avyttring av fastigheter.

Investeringar

John Mattson har per dagen för Prospektet tre pågående väsentliga investeringar för vilka investeringsbeloppen totalt bedöms uppgå till 586 Mkr enligt följande: (i) totaluppgradering av 50 hyreslägenheter på Lidingö under 2023, (ii) nybyggnation av 129 lägenheter i kvarteret Gengasen samt (iii) uppgradering av 76 hyreslägenheter i kvarteret Gengasen. Totaluppgraderingen i Larsberg finansieras genom löpande kassaflöde från rörelsen medan nyproduktionen och uppgraderingen i kvarteret Gengasen finansieras dels genom löpande kassaflöde från rörelsen, dels genom byggkreditiv från SBAB, varav 78 Mkr är outnyttjat. Produktion pågår såvitt avser samtliga av dessa investeringar. Inflyttning är pågående och förväntas fortgå under första halvåret 2024. Den 30 september 2023 bedöms cirka 88,5 Mkr återstå att investera för att färdigställa de pågående byggnationerna.

Utöver vad som anges ovan har Bolaget inte genomfört några väsentliga investeringar sedan den 31 december 2022 samt har inte per dagen för Prospektet andra investeringar som är pågående eller för vilka fasta åtaganden har gjorts.

Trender

John Mattson bedömer att det finns en hög efterfrågan på hyreslägenheter i Stockholmsregionen med en låg risk för vakanser. Hög inflation och stigande räntor leder till negativa kostnadseffekter, ökad press uppåt på avkastningskrav som justeras sakta över tid samt en negativ effekt på värdeutvecklingen på fastigheter vilket försvårar möjligheterna att uppta räntebärande finansiering. Transaktionsmarknaden är avvaktande med få genomförda transaktioner bland annat på grund av osäkerhet runt pris och prisutveckling. Det föreligger vidare försämrade marknadsförutsättningar för investeringar till följd av höga material- och byggherrekostnader och osäkerhet runt utveckling av avkastningskrav samt hyror, vilket inneburit att många projekt skjuts på framtiden. Förutsättningarna för bostadsfastighetsägare bedöms vara styrka vid hyresförhandlingar genom tvistelösning och trepartsöverenskommelsen.

Såvitt Bolaget känner till finns inga andra utvecklingstrender under perioden efter den 31 december 2022 fram till och med dagen för Prospektet eller andra trender, osäkerhetsfaktorer, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet skulle kunna få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för innevarande räkenskapsår.

Betydande förändringar sedan den 30 september 2023

Den 9 oktober 2023 ingick John Mattson avtal om att avyttra fastigheten Trappsteget 2 i Högdalen baserat på ett överenskommet fastighetsvärde om 236 Mkr. John Mattson frånträdde fastigheten den 16 oktober 2023.

Den 16 och 17 oktober 2023 ingick John Mattson nya finansieringsavtal med Handelsbanken och Swedbank i enlighet med vad som anges under avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal”.

Den 18 oktober 2023 beslutade styrelsen för John Mattson om Företrädesemissionen under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande.

Den 27 oktober 2023 ingick John Mattson avtal om att avyttra fastigheten Klassrummet 1 i centrala Stockholm baserat på ett överenskommet fastighetsvärde om 127,5 Mkr. John Mattson frånträdde fastigheten den 10 november 2023.

Den 15 november 2023 offentliggjorde John Mattson villkoren för Företrädesemissionen innebärande i huvudsak att teckningskursen uppgår till 33 kronor per aktie, att aktiekapitalet kan ökas med högst 12 632 321,69 kronor samt att högst 37 896 965 aktier kan komma att emitteras. Det innebär att John Mattson, om Företrädesemissionen fulltecknas, kommer att tillföras cirka 1 251 Mkr före emissionskostnader.

Den 21 november 2023 fattades ett beslut vid extra bolagsstämman i John Mattson att godkänna styrelsens beslut om Företrädesemissionen.

Utöver vad som anges ovan har det inte inträffat några betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat eller ställning sedan den 30 september 2023 fram till dagen för Prospektet.

¹⁾ Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Enligt John Mattsons bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter, utan suppleanter. John Mattsons styrelse består för närvarande av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan styrelsesuppleanter. De ordinarie ledamöterna valdes vid årsstämman den 21 april 2023 för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Tabellen nedan visar ledamöternas namn, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning eller de större aktieägarna.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och dess ledning	Större aktieägare
Per-Gunnar (P-G) Persson	Styrelseordförande	2023	Ja	Nej
Johan Ljungberg	Vice styrelseordförande	2018	Ja	Nej
Håkan Blixt	Styrelseledamot	2012	Ja	Ja
Christer Olofsson	Styrelseledamot	2015	Ja	Ja
Ingela Lindh	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja
Åsa Bergström	Styrelseledamot	2023	Ja	Ja
Katarina Wallin	Styrelseledamot	2023	Ja	Nej

PER-GUNNAR (P-G) PERSSON

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers tekniska högskola.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Kopparkromet Holding Aktiebolag och Lilla Bommen Consulting AB. Styrelseledamot i Arise AB, ANLIEM AB (inklusive styrelseledamot i koncernbolag), Diös Fastigheter AB, Rikshem AB, Svenska Sportpublikationer AB och AB Borudan Ett. Styrelseledamot och verkställande direktör i Safjället Holding AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Verkställande direktör för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (inklusive styrelseledamot i dotterbolag).

Styrelseordförande i Sörreds Logistikpark Holding AB. Styrelseledamot i Provobis Invest AB och Gullbergsvass Intressenter AB.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet inga värdepapper i Bolaget.

JOHAN LJUNGBERG

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan och Tufts University.

Övriga nuvarande befattningar: Verkställande direktör och styrelseordförande i Tagehus Holding AB (inklusive styrelseordförande och styrelseledamot i dotterbolag). Styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB och TLBV Hospitality AB (inklusive styrelseordförande i dotterbolag). Styrelseledamot i FPG Media AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, Johlj AB, Sandser AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag) samt styrelseledamot i dotterbolag till Jaminska SA. Därutöver styrelseordförande i ett flertal bolag inom Koncernen och ledamot i revisions- och finansutskottet.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Longrun Capital 1 Holding AB, Bulltofta Aviation AB (likvidation avslutad), Fastighetsbolaget Stockholmsfanan 18 AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), Kristine Fastigheter AB (likvidation avslutad), Saltsjöbadens Nya Badanläggning AB (likvidation avslutad), TOTEB Totalentreprenören i Norrtälje AB, Elmstagaråden AB, Credentia AB och c/o The Yacht AB samt i dotterbolag till Kredfin AB. Styrelseordförande i VV Danderyd AB (likvidation beslutad) och Fastighets AB Sabbath samt i dotterbolag till Bergamotrådet 9 Holding AB. Styrelseledamot i Longrun Capital 2 Holding AB, Eastnine AB (publ), Fastighetsaktiebolaget Apicius, Näsängen Utveckling AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag) och Rockton Aviation Equipment Leasing AB (likvidation beslutad). Styrelsesuppleant i Karikal Holding AB (likvidation beslutad). Därutöver styrelseordförande i ett flertal bolag inom Koncernen samt befattningar i andra bolag vilka fusionerats.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet 4 936 782 aktier i Bolaget genom majoritetsägande i Tagehus Holding AB.

HÅKAN BLIXT

Född 1957. Styrelseledamot sedan 2012.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i SveaReal Holding AB och Håkan Blixt Ensemble AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Senior Asset Manager i Scius Partners AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Fastighetsaktiebolaget H-rup, Fastighetsbolaget V-staden AB, Fastighetsbolaget Dolken 5 AB, Fastighetsaktiebolaget Springposten 3, Fastighetsbolaget Klio 10 AB och Fastighetsaktiebolaget Kavalleristen 11 AB. Styrelseledamot i BTCS Fastighetsinvest 4 AB, NHP Trav AB, Fastighetsbolaget R-vik 1 AB, Fastighets AB Åkerby 8, Bågarhuset AB, Fastighets AB Bågaren 3, Fastighetsaktiebolaget Rösaberg, Verkhuset AB (likvidation beslutad), Cod Holdco 2 AB (likvidation beslutad), Kista Factory AB (likvidation beslutad) samt Cod Acquisitions 1 AB (likvidation beslutad). Därutöver styrelseledamot i ett flertal bolag inom Koncernen samt befattningar i andra bolag vilka fusionerats.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet 4 000 aktier i Bolaget.

CHRISTER OLOFSSON

Född 1951. Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Olofs Holding AB och Olofsson & Partners AB. Styrelsesuppleant i Mats Olofssons Entreprenad AB, KEH Holding AB och Metrodora AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Karlastaden Holding AB. Styrelsesuppleant i Karolina Holding AB, KNOR Holding AB och Jajje Holding AB. Senior rådgivare och medlem i projektrådet AMF Fastigheter AB för byggandet av Gallerian i Stockholm. Därutöver befattningar i ett flertal bolag som har fusionerats.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet 5 000 aktier i Bolaget.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

INGELA LINDH

Född 1959. Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Arkitekturstudier, Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Musikaliska Nybrokajen AB, Fastighetsägarna Sverige Aktiebolag, In&Ut Reda AB och Sthlm Urban Advisors AB. Styrelseledamot i Sisu IES Holding Oy, Anders Bodin Fastigheter AB, Stockholms universitet och Stockholms Konserthusstiftelse.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Aktiebolaget Svensk Byggtjänst i Fastighetsägarna, Sveriges EU-information AB (likvidation beslutad). Styrelseledamot i Calefactio Investments HoldCo AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), Bodin Holding AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag), Stockholm Exergi Holding AB (publ), Stockholmsregionens Europakontor AB och Kista Science City AB. Ordförande i Kungliga Musikhögskolan, Stockholm. Verkställande direktör i Stockholms Stadshus AB.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet inga värdepapper i Bolaget.

KATARINA WALLIN

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB, Evimetrix AB och Bernow Lindqvist Wallin AB. Styrelseledamot i Catena AB, Kavaljer AB, Evidens BLW AB, AB Borudan Ett och Au Point AB. Styrelsesuppleant i Silhouettes AB. Delägare i Bernow Lindqvist Wallin AB. Ägare av AuPoint AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Aprilstaden Fastigheter AB (inklusive styrelseledamot i koncernbolag), Sveafastigheter Utveckling AB (inklusive styrelseledamot i koncernbolag), Wättinge Utveckling AB, Segersälls Fastighets AB och Södra Hallsta Utveckling AB.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet 1 100 aktier i Bolaget.

ÅSA BERGSTRÖM

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Svensk Fastighetsfinansiering AB (publ), SFF Holding AB och Haga Norra Projekt HNP AB (inklusive styrelseordförande och styrelseledamot i koncernbolag). Styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB, Projektbolaget Oscarsborg AB, Birger Bostad AB och Fastighets AB Solna Lagern 3 (inklusive styrelsesuppleant i koncernbolag). Vice verkställande direktör i Fabege AB (inklusive styrelsesuppleant i koncernbolag).

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Aktiebolaget FB-Sjön Komplementär, Stora Frösunda kv 6A Ekonomisk förening (inklusive styrelseordförande i ekonomiska föreningar inom koncernen) och Dallas-skrapan Ekonomisk förening. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Selfoss Invest AB och Stockholm Syd SBD Utvecklings AB. Styrelsesuppleant i bolag inom koncernen Fabege AB.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet 4 000 aktier i Bolaget.

Ledande befattningshavare

PER NILSSON

Född 1978. Verkställande direktör sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i bolag inom Koncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Fastighets Kungsholmen OB 5 AB, Fastighets Kungsholmen Skeppsankaret 24 AB, Kista Limitless AB och styrelseledamot i dotterbolag till Stiftelsen Elektronikcentrum i Kista. Därutöver befattningar i ett flertal bolag inom Koncernen samt i andra bolag vilka fusionerats.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet 1 442 aktier i Bolaget.

EVA WIKLUND

Född 1970. Tillförordnad CFO sedan 2023.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Umeå.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Balero Konsult AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Interim CFO i Tagehus Holding AB och Interim Chef Redovisning & Upplåning i Volkswagen Finans Sverige AB.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet inga värdepapper i Bolaget.

MARI EDBERG

Född 1964. Kommunikationschef sedan 2020.

Utbildning: Civilekonom med fördjupning inom marknadsföring, Högskolan Gävle/Sandviken och Uppsala universitet. Centrumledning och stadskärneförnyelse, Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: Innehar per dagen för Prospektet inga övriga nuvarande befattningar.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Kommunikationschef i Atrium Ljungberg AB och enhetschef på kommunikationsavdelningen i Svenska kyrkan (nationell nivå).

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet inga värdepapper i Bolaget.

DANIEL FORNBRANDT

Född 1979. Affärs- och projektutvecklingschef sedan 2023.

Utbildning: Magister i ekonomi, Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Levon Holding AB (inklusive styrelseledamot i dotterbolag) och i Lidingö Näringsliv. Därutöver befattningar i ett flertal bolag inom Koncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Fastighets Kungsholmen OB 5 AB, Fastighets Kungsholmen Skeppsankaret 24 AB och i dotterbolag till Mästerbo Fastighets MidCo AB. Affärsutvecklare och ansvarig för hyresrättsaffären Sverige i Bonava AB (publ) och ansvarig Real Estate Due Diligence inom Deals Real Estate i PricewaterhouseCoopers i Sverige AB.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet 8 125 aktier i Bolaget.

MARIA WIRÉN

Född 1981. Förvaltningschef sedan 2023.

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi och fastighetsteknik, Högskolan i Gävle.

Övriga nuvarande befattningar: Befattningar i ett flertal bolag inom Koncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Gruppchef samt förvaltare i Riksbyggen AB.

Eget och närståendes innehav: Innehar per dagen för Prospektet inga värdepapper i Bolaget.

Övriga upplysningar om styrelsen och ledande befattningshavare

Utöver vad som anges ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) bundits vid eller erhållit påföljd för ett brott, eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Samtliga ledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Larsbergsvägen 10, Box 10035, 181 10 Lidingö.

Familjerelationer och intressekonflikter

Det föreligger inga familjerelationer mellan någon styrelseledamot och ledande befattningshavare. Vidare föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och de ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen eller andra åtaganden. Såsom framgår ovan har dock vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i John Mattson i form av aktieinnehav i Bolaget.

Revisor

Bolagets revisor är sedan 2021 Ernst & Young Aktiebolag, som på årsstämman den 21 april 2023 omvaldes för perioden intill slutet av nästa årsstämma med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Katrine Söderberg är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Young Aktiebolags kontorsadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm. Ernst & Young Aktiebolag har varit John Mattsons revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information

Bakgrund

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 12 632 321,69 kronor fördelat på totalt 37 896 965 registrerade aktier. Det finns endast ett aktieslag i Bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om cirka 0,33 kronor. Inga förändringar av antalet aktier eller aktiekapitalet har skett från och med den 1 januari 2023. Bolagets aktier är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i svenska kronor. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Enligt Bolagets registrerade bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 10 000 000 kronor och högst 40 000 000 kronor fördelat på lägst 10 500 000 och högst 42 000 000 aktier. Beslut fattades vid extra bolagsstämma den 21 november 2023 att anta en ny bolagsordning enligt vilken aktiekapitalet ska uppgå till lägst 18 000 000 kronor och högst 72 000 000 kronor fördelat på lägst 54 000 000 och högst 216 000 000 aktier. Bolagets nya bolagsordning kommer att registreras av Bolagsverket efter Företrädesemissionens genomförande.

Utspädning

Företrädesemissionen kommer, vid full teckning, medföra att antalet aktier i John Mattson ökar med 37 896 965, från 37 896 965 till 75 793 930, vilket motsvarar en utspädning för befintliga aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen om 50 procent sett till totalt antal aktier och röster i Bolaget efter Företrädesemissionen.

Den 30 september 2023 uppgick nettotillgångsvärdet per aktie (eget kapital per aktie) till cirka 124,95 kronor, att jämföras med teckningskursen i Företrädesemissionen om 33 kronor.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Bakgrund

De erbjudna aktierna är av samma aktieslag som de redan befintliga aktierna. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Det ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet att kallelse har skett. Aktieägare som vill delta på bolagsstämma ska göra anmälan därom till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Rösträtt

Varje aktie berättigar till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Företrädesrätt till nya aktier

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemmission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till aktieägarnas aktieinnehav före sådana

emissioner. Det saknas bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rättigheter avseende utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier har lika rätt till utdelning och till Bolagets tillgångar samt eventuellt överskott i händelse av likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen betalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske med annat än kontanter, så kallad sakutdelning. Om aktieägare inte kan nå genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Utdelningsbeloppet tillfaller Bolaget vid preskription.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem i berörda jurisdiktioner sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan dock påverka intäkterna från eventuell utdelning. Se avsnittet ”Villkor och anvisningar – Viktig information om beskattning”.

Ägarstruktur

Tabellen nedan anger de aktieägare som hade ett direkt eller indirekt aktieinnehav uppgående till fem procent eller mer av det totala antalet aktier och röster i Bolaget den 30 september 2023 inklusive därefter kända förändringar. Bolaget ägs eller kontrolleras inte vare sig direkt eller indirekt av någon eller några aktieägare såvitt Bolaget vet.

Aktieägare	Antal aktier och röster	Andel av kapitalet och rösterna (%)
AB Borudan Ett	14 351 055	37,87
Tagehus Holding AB	4 936 782	13,03
Carnegie Fonder	3 230 000	8,52
Totalt större aktieägare	22 517 837	59,42
Övriga	15 379 128	40,58
Totalt	37 896 965	100

Källa: Monitor av Modular Finance AB.

Bestämmelser om inlösen och konvertering

Aktierna är inte föremål för andra regler om inlösen än vad som följer av aktiebolagslagen (2005:551). Aktierna är inte föremål för regler om konvertering.

Information om offentliga uppköps-erbjudanden

Enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad och som genomför förvärv av aktier i bolaget, ensam eller tillsammans med någon närstående,

Aktiekapital och ägarförhållanden

uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget är skyldig att (i) omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i bolaget är och (ii) inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget, så kallad budplikt. Enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för ett erbjudandes lämnade eller genomförande om verkställande direktören eller styrelsen har grundad anledning att anta att erbjudandet är nära förestående.

En aktieägare som själv eller genom dotterbolag innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägare till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).

Aktierna i John Mattson är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats för aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Bemyndiganden

Beslut fattades vid årsstämman den 21 april 2023 att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier motsvarande högst tio procent av Bolagets aktiekapital. Sådan nyemission får ske i syfte att helt eller delvis kunna finansiera eventuella framtida fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse genom att emittera aktier som likvid i samband med avtal om förvärv alternativt att anskaffa kapital till sådana investeringar och/eller förvärv. John Mattsons styrelse har per dagen för Prospektet inte fattat något beslut om nyemission med stöd av bemyndigandet. Däremot fattade John Mattsons styrelse den 18 oktober 2023 beslut om Företrädesemissionen under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande. Beslut fattades vid extra bolagsstämma den 21 november 2023 att godkänna styrelsens beslut.

Central kontoföring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Aktiernas ISIN är SE0012481364.

Aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Legala frågor och kompletterande information

Information om Prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt endast i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för emittenten eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 22 november 2023. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen.

Finansinspektionens besöksadress är Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm och dess postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm. Finansinspektionens telefonnummer är +46 (0)8 408 980 00 och dess webbplats är www.fi.se.

Allmän bolags- och koncerninformation

Bolagets företagsnamn är John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556802-2858 och styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun. Bolaget bildades den 8 mars 2010 och registrerades hos Bolagsverket den 15 mars 2010. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI är 549300UP4ZA93HCPRZ59. Bolagets aktie är sedan den 5 juni 2019 noterad på Nasdaq Stockholm och handlas med kortnamnet (ticker) JOMA. Bolagets telefonnummer är +46 (0)8 613 35 00.

Bolagets webbplats är www.johnmattson.se. Informationen på webbplatsen utgör inte en del av detta Prospekt såvida inte sådan information införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning".

Väsentliga avtal

Bakgrund

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som John Mattson eller något annat bolag inom Koncernen har ingått under de senaste två åren före Prospektets godkännande samt andra avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter som är av väsentlig betydelse för Koncernen som helhet per Prospektets datum (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten).

Entreprenadavtal

John Mattson Örby Centrum AB ingick den 7 och 9 juli 2022 två avtal om totalentreprenad rörande fastigheten Stockholm Gengasen 4, varav det ena avtalet ingicks med MZ Bygg i Stockholm AB och det andra ingicks med Byggnadsaktiebolaget Tornstaden Öst.

Avtalet med MZ Bygg i Stockholm AB omfattar bas- och totaluppgöring av 49 hyreslägenheter, 4 kommersiella lokaler och allmänna utrymmen, ombyggnation och tillgänglighetsanpassning av 17 hyreslägenheter som genom ny planlösning ska tillskapa 10 nya hyreslägenheter. Entreprenaden är indelad i etapper med olika tidpunkter för färdigställande. Den sista etappen beräknas vara färdigställd under första halvåret 2024.

Avtalet med Byggnadsaktiebolaget Tornstaden Öst omfattar uppförande av två byggnader vilka ska innehålla 123 hyreslägenheter, LSS-boende och kommersiella lokaler. Avtalet innefattar även ombyggnation av garage under mark. Entreprenaden förväntas vara färdigställd under fjärde kvartalet 2023.

Kostnaden för entreprenaderna regleras i avtalen till riktpriis, takpris och incitament som inkluderar en fast och en rörlig del. Rikt-kostnaden är fastställd i avtalen och kan endast justeras i enlighet med vissa specifika situationer som framgår av avtalen, till exempel beställning av ändrings- och tilläggsarbeten (så kallade ÅTA-arbeten) eller Bolagets agerande. Takpriset på entreprenaderna baseras på justerad rikt-kostnad och om takpriset överskrider ansvarar entreprenören för sådana kostnader. Avtalen regleras av standardvillkoren för totalentreprenader (ABT 06) och garantitiden uppgår till fem år för entreprenaderna i sin helhet.

Avtal om fastighetsöverlåtelser

Försäljning av fastighet på Östermalm

Bolaget har den 30 juni 2022 ingått avtal om försäljning av fastigheten Stockholm Älgen 24. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 800 Mkr.

Försäljning av fastighet på Lidingö

Bolaget har den 31 maj 2023 ingått avtal om försäljning av fastigheten Tryckregulatorn 1. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 525 Mkr.

Låneavtal

Facilitetsavtal med Handelsbanken

Bolaget och dotterbolagen John Mattson Fastighets AB, John Mattson Rotebro och Rotsunda AB, John Mattson Häggvik och Tureberg AB, John Mattson HEFAB AB och John Mattson Vilunda AB har ingått ett facilitetsavtal med Stadshypotek AB (publ), ett helägt dotterbolag till Handelsbanken. Avtalet ingicks ursprungligen den 13 december 2018 och har därefter ändrats vid ett antal tillfällen, senast den 17 oktober 2023. Facilitetslånen under avtalet uppgick den 30 september 2023 till totalt 4 360 Mkr. Totalt 279 Mkr löper med fast ränta och har slutlig återbetalningsdag i januari 2024. Resterande belopp om 4 081 Mkr löper med en rörlig ränta baserad på rörlig STIBOR med tillägg för en kreditmarginal och har slutlig återbetalningsdag mellan december 2024 och juni 2027. Cirka hälften är hållbarhetslänkade och nivån på kreditmarginalen ska justeras beroende på om Koncernen uppfyller vissa hållbarhetsmål kopplade till Aktivbo AB:s trygghetsindex och Koncernens energiförbrukning. Facilitetslånen är fullt säkerställda genom pantbrev i fastigheter som ägs av de bolag i vilka lånen har upptagits enligt ett pant- och efterställningsavtal daterat den 14 december 2018, vilket har ändrats vid ett antal tillfällen, senast den 17 oktober 2023.

Enligt facilitetsavtalet åtar sig John Mattson bland annat att inte överlåta någon av de fastigheter som är pantsatta, eller vidta någon åtgärd vars syfte är att negativt påverka lämnade säkerheter. Stadshypotek AB (publ) har enligt facilitetsavtalet rätt att kräva att facilitetslånen återbetalas i förtid om en eller flera personer (med undantag för de två största aktieägarna) förvärvat eller får kontroll över aktier som representerar mer än 30 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget. Stadshypotek AB (publ) har enligt facilitetsavtalet även rätt att säga upp facilitetsavtalet och facilitetslånen till omedelbar återbetalning bland annat om (i) John Mattson minskar sitt ägande i de dotterbolag som är part till

Legala frågor och kompletterande information

avtalet, (ii) Bolagets aktier upphör att vara noterade på en reglerad marknad, (iii) John Mattson begär brott mot finansiella åtaganden avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet samt vissa andra åtaganden i facilitetsavtalet eller (iv) om Företrädesemissionen inte genomförs och fulltecknas.

Vissa dotterbolag i Koncernen har också låneavtal med Stadshypotek AB (publ) som inte omfattas av facilitetsavtalet om totalt 585 Mkr. John Mattson har även en beviljad tillika outnyttjad checkräkningskredit om 93 Mkr från Handelsbanken. De villkor som gäller för facilitetslånet enligt föregående stycke gäller även för dessa avtal i tillämpliga delar.

Avtal om räntesvappar med Handelsbanken

Bolaget har, i syfte att över tid begränsa ränterisken, den 18 oktober 2005 ingått ramavtal för räntederivatkontrakt med Handelsbanken. Bolaget och Handelsbanken ingick ett uppdaterat avtal den 10 oktober 2022. Ramavtalet innehåller bestämmelser om bland annat utfästelser, uppsägning och betalning. John Mattson har under ramavtalet ingått totalt 48 ytterligare avtal om räntesvappar med Handelsbanken. Den 30 september 2023 uppgick det totala underliggande nominella beloppet för samtliga räntesvappar till 5 404 Mkr.

Låneavtal med Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Koncernen har, genom dotterbolagen John Mattson Johanneshov AB, John Mattson Lilla Bantorget AB, John Mattson Traneberg AB och John Mattson Tollare AB ingått flera låneavtal med Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ). Lånen uppgick till 291 Mkr den 30 september 2023 och är fullt säkerställda genom pantbrev i de fastigheter för vilka lånen har upptagits. Slutlig återbetalningsdag för lånen är mellan december 2023 och december 2030. Lånen löper med fast ränta och är föremål för sedvanliga villkor som bland annat ger Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) rätt att säga upp respektive lån till betalning om (i) respektive dotterbolag inte fullgjort sina förpliktelser enligt avtalen, (ii) säkerheten för lånet eller annan förpliktelse mot Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) inte längre är betryggande, eller (iii) om det finns skälig anledning att anta att respektive dotterbolag inte kommer att fullgöra sina betalningsförpliktelser mot Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ). Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) har tagit kreditbeslut för förlängning av de lån som förfaller under 2023 och 2024.

Låneavtal med SBAB Bank AB (publ)

Koncernen har, genom Bolaget och genom dotterbolagen John Mattson EFIB Aktiebolag, John Mattson Högdalen AB, John Mattson Juno Herkules KB, John Mattson Örby Centrum AB, John Mattson Fastighets AB, John Mattson Skattsedeln AB, Gullmars Fastighetsförvaltning Kommanditbolag och John Mattson Gravyren 1 AB under perioden december 2021 till september 2023 ingått flera låneavtal med SBAB Bank AB (publ). Lånen uppgick den 30 september 2023 till 2 328 Mkr exklusive byggnadskreditiv och är fullt säkerställda genom pantbrev i fastigheter som ägs av de låntagande bolagen. Lånen har olika löptider och rörliga respektive fasta räntekonstruktioner- och baser. Slutlig återbetalningsdag för lånen är mellan december 2024 och januari 2029.

767 Mkr exklusive byggnadskreditiv av lånen löper huvudsakligen med fast ränta och resterande 1 562 Mkr löper med en rörlig ränta motsvarande rörlig STIBOR med tillägg för en kreditmarginal. Vidare finns ett beviljat tillika outnyttjat byggnadskreditiv om 78 Mkr. Lånen är föremål för sedvanliga villkor som bland annat ger SBAB Bank AB (publ) rätt att säga upp respektive lån till betalning om (i) John Mattson begär brott mot vissa finansiella åtaganden och andra åtaganden i kreditavtalet, (ii) relevant Koncernbolag inte fullgjort sina förpliktelser enligt avtalen, (iii) säkerheten för lånet eller annan förpliktelse mot SBAB Bank AB (publ) inte längre är betryggande, eller (iv) om det finns skälig anledning att anta att Koncernen inte kommer att fullgöra sina betalningsförpliktelser mot SBAB Bank AB (publ). Vidare har SBAB Bank AB (publ) rätt att kräva att lånen återbetalas i förtid om en ny ägare förvärvar bestämmande inflytande över Bolaget.

Låneavtal med Swedbank

Bolaget och dotterbolagen John Mattson Lilla Katrineberg 4 AB, John Mattson Likriktaren 4 AB, John Mattson Likriktaren 3 AB, John Mattson Ulvsunda AB, John Mattson Skolfastigheter AB och John Mattson Butiksfastigheter AB har ingått låneavtal och avtal om särskilda villkor med Swedbank den 16 oktober 2023. Låneavtalen omfattar totalt 433 Mkr. Lånen löper med en rörlig ränta baserad på rörlig STIBOR med tillägg för en kreditmarginal och har slutlig återbetalningsdag i oktober 2025. Lånen är fullt säkerställda genom pantbrev i fastigheter som ägs av de låntagande bolagen. Vidare har Bolaget ingått ett borgensåtagande för de låntagande bolagens förpliktelser.

Enligt avtalet om särskilda villkor åtar sig de låntagande bolagen bland annat att inte utan Swedbanks medgivande ingå borgensåtaganden eller ställa säkerhet för lån eller annan förpliktelse till förmån för annan, eller pantsätta de fastigheter som är pantsatta till säkerhet för lånen till annan än Swedbank. Swedbank har enligt avtalet om särskilda villkor och de allmänna villkoren för lånen rätt att säga upp samtliga krediter till betalning bland annat om: (i) Bolagets aktier upphör att vara noterade; (ii) de låntagande bolagen inte fullgör eller kan väntas fullgöra sina skyldigheter enligt avtalen eller om säkerheten för lånen inte är betryggande; (iii) Bolaget upphör att kontrollera de låntagande bolagen; eller (iv) Bolaget eller de låntagande bolagen begär brott mot finansiella åtaganden avseende räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad och vissa andra åtaganden i avtalet.

Låneavtal med aktieägarna AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB

Bolaget har ingått ett låneavtal vardera med aktieägarna AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB den 30 maj 2023 enligt vilka 145 Mkr har upptagits i lån från Tagehus Holding AB och 435 Mkr har upptagits i lån från AB Borudan Ett. Lånen uppgick till 405 Mkr den 30 september 2023, varefter Bolaget har amorterat 310 Mkr i förtid. Således uppgår lånen till 95 Mkr per dagen för Prospektet. Lånen ska återbetalas senast den 31 maj 2024. Bolaget avser dock att återbetala lånen efter att Företrädesemissionen har genomförts. Lånen löper med en rörlig ränta motsvarande rörlig STIBOR med tillägg för en kreditmarginal. Låneavtalen har enligt Bolagets bedömning ingåtts på marknadsmissiga villkor.

Tecknings- och garantiåtaganden

Bolaget har erhållit vederlagsfria tecknings- och garantiåtaganden den 9 oktober 2023 från aktieägarna AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB i enlighet med tabellen nedan, motsvarande totalt 100 procent av Företrädesemissionen. Samtliga belopp i tabellen såvitt avser åtagandena anges i svenska kronor.

AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB är garanterade tilldelning såvitt avser de teckningsrätter som de har åtagit sig att utnyttja i enlighet med vad som framgår under rubriken ”Teckningsåtagande” i tabellen nedan. Till den del ett teckningsåtagande omfattar

teckning av aktier utöver vad aktieägaren kan teckna med stöd av teckningsrätter är aktieägaren inte garanterad tilldelning.

Genom garantiåtagandena åtar sig AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB gentemot Bolaget att teckna aktier motsvarande det belopp som framgår under rubriken ”Garantiåtagande” i tabellen nedan under förutsättning att samtliga aktier som erbjuds genom Företrädesemissionen inte skulle tecknas av andra investerare.

Tecknings- och garantiåtagandena är inte säkerställda genom exempelvis bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande.

Aktieägare	Aktieinnehav	Ägarandel (%)	Teckningsåtagande	Garantiåtagande	Totalt åtagande
AB Borudan Ett ¹⁾	14 351 055	37,87	473 584 815	456 920 102	930 504 917
Tagehus Holding AB ²⁾	4 936 782	13,03	162 913 806	157 181 122	320 094 928
Totalt	19 287 837	50,90	636 498 621	614 101 224	1 250 599 845

¹⁾ AB Borudan Ett kan nås på följande adress: c/o Acto Consulting AB, Engelbrektsgatan 7, 1 tr, 114 32 Stockholm.

²⁾ Tagehus Holding AB kan nås på följande adress: Valhallavägen 117 F, 115 31, Stockholm.

Upplysning om kända avsikter att teckna aktier i Företrädesemissionen

Såvitt Bolaget känner till avser Håkan Blixt, Christer Olofsson, Åsa Bergström, Katarina Wallin, Per Nilsson och Daniel Fornbrandt att teckna aktier i Företrädesemissionen. Därutöver samt utöver vad som anges under avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – Tecknings- och garantiåtaganden” ovan känner Bolaget inte till att någon annan större aktieägare, styrelseledamot eller ledande befattningshavare avser att teckna aktier i Företrädesemissionen eller att någon annan avser att teckna mer än fem procent av samtliga aktier som erbjuds i Företrädesemissionen.

Rättsliga förfaranden

Från tid till annan uppstår tvister som följd av John Mattsons löpande affärsverksamhet vilket medför att Bolaget löpande utför bedömningar och gör avsättningar i räkenskaperna vid behov. Inom ramen för verksamheten ingår Bolaget ibland entreprenadavtal och det är vanligt förekommande att tvister uppstår i entreprenadbranschen. Bolaget har dock inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller som bedöms kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Närståendetransaktioner

Inga närståendetransaktioner som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Bolaget har ägt rum efter den 31 december 2022 fram till dagen för Prospektet utöver ingåendet av låneavtal med AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB, se avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Låneavtal med aktieägarna AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB”. För mer information om närståendetransaktioner se Koncernens not 25 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022 inklusive not 7 vad gäller ersättning till ledande befattningshavare och styrelseledamöter samt not 11 i Bolagets delårsrapport för perioden januari–september 2023.

Sammanfattning av information som har offentliggjorts enligt marknadsmissbruksförordningen

Nedan sammanfattas den information som Bolaget har offentliggjort enligt marknadsmissbruksförordningen (596/2014) under tolv månadersperioden före dagen för Prospekts godkännande och som är relevant per dagen för Prospektet.

Finansiella rapporter

- Den 22 februari 2023 offentliggjorde John Mattson sin bokslutskommuniké för 2022.
- Den 28 mars 2023 offentliggjorde John Mattson sin årsredovisning för räkenskapsåret 2022.
- Den 5 maj 2023 offentliggjorde John Mattson sin delårsrapport för perioden januari–mars 2023.
- Den 17 augusti 2023 offentliggjorde John Mattson sin delårsrapport för perioden januari–juni 2023.
- Den 9 november 2023 offentliggjorde John Mattson sin delårsrapport för perioden januari–september 2023.

Övriga offentliggöranden

- Den 12 april 2023 offentliggjorde John Mattson att Mattias Lundström lämnar som CFO för John Mattson.
- Den 18 oktober 2023 offentliggjorde John Mattson att styrelsen fattat beslut om Företrädesemissionen under förutsättning av bolagsstämmans efterföljande godkännande.
- Den 15 november 2023 offentliggjorde John Mattson villkoren för Företrädesemissionen, inklusive teckningskurs, kapitalökning och antalet aktier att emitteras. Styrelsens beslut om Företrädesemissionen godkändes vid Bolagets extra bolagsstämma den 21 november 2023.

Nettolikvid och kostnader för Företrädesemissionen

Den totala bruttolikviden från Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 1 251 Mkr förutsatt full teckning. Bolagets kostnader för Företrädesemission beräknas uppgå till totalt cirka 22 Mkr. Kostnaderna är framför allt hänförliga till kostnader för banker, revisorer, advokater och tryckning av Prospektet med mera. Den totala nettolikviden från Företrädesemissionen beräknas därmed uppgå till totalt cirka 1 228 Mkr förutsatt full teckning, motsvarande den totala bruttolikviden från Företrädesemissionen med avdrag för de uppskattade totala kostnaderna för Företrädesemissionen.

Legala frågor och kompletterande information

Rådgivares intressen

John Mattson har i samband med Företrädesemissionen anlitat Managers som finansiella rådgivare och Wigge & Partners Advokat KB som legal rådgivare. Managers respektive Wigge & Partners Advokat KB har tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla olika tjänster åt John Mattson för vilka Managers respektive Wigge & Partners Advokat KB har erhållit respektive kan komma att erhålla ersättning.

Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget. Handelsbanken och Swedbank är dock per dagen för Prospektet långivare till Koncernen. Ersättningen till rådgivarna påverkas inte av utfallet i Företrädesemissionen.

Tillgängliga dokument

Bolagets bolagsordning, registreringsbevis, värderingsutlåtande, handlingar införlivade genom hänvisning och annan av John Mattson offentliggjord information som hänvisas till i Prospektet finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats under hela Prospektets giltighetstid, www.johnmattson.se. Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet såvida inte sådan information införlivas i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet *"Dokument införlivade genom hänvisning"*.

Dokument införlivade genom hänvisning

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet samt ska läsas som en del härav. Dessa finansiella rapporter återfinns i John Mattsons årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåren 2022 och 2021 samt John Mattsons delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2023, med hänvisning enligt följande:

- Årsredovisning 2022: förvaltningsberättelse (s. 50–52), Koncernens resultaträkning (s. 62), Koncernens rapport över totalresultat (s. 62), Koncernens balansräkning (s. 63), Koncernens rapport över kassaflöden (s. 65), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 64), Koncernens noter (s. 66–80) samt revisionsberättelse (s. 88–90).

John Mattsons årsredovisning för räkenskapsåret 2022 finns tillgänglig på följande länk:

<https://corporate.johnmattson.se/investerare/finansiella-rapporter/>

- Årsredovisning 2021: förvaltningsberättelse (s. 45–47), Koncernens resultaträkning (s. 57), Koncernens rapport över totalresultat (s. 57), Koncernens balansräkning (s. 58), Koncernens rapport över kassaflöden (s. 60), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 59), Koncernens noter (s. 61–75) samt revisionsberättelse (s. 83–85).

John Mattsons årsredovisning för räkenskapsåret 2021 finns tillgänglig på följande länk:

<https://corporate.johnmattson.se/investerare/finansiella-rapporter/>

- Delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2023: Koncernens resultaträkning i sammandrag (s. 10), Koncernens balansräkning i sammandrag (s. 13), Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag (s. 17), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag (s. 14), Koncernens noter (s. 11–12 och s. 15–16) samt revisors granskningsrapport (s. 22).

John Mattsons delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2023 finns tillgänglig på följande länk:

<https://corporate.johnmattson.se/investerare/finansiella-rapporter/>

Koncernens årsredovisning för räkenskapsåren 2022 och 2021 har reviderats av Koncernens revisor. Delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2023 är oreviderad samt har översiktligt granskats av Koncernens revisor.

Annan information i Prospektet har endast reviderats eller granskats av Koncernens revisor om så uttryckligen anges. De delar i respektive finansiell rapport som det inte hänvisas till innehåller information som återfinns i andra delar av Prospektet eller som inte bedöms relevant för investerare i samband med Företrädesemissionen. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på John Mattsons webbplats www.johnmattson.se. Utöver den information som införlivats i Prospektet genom hänvisning ingår inte information på John Mattsons webbplats i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

Värderingsutlåtande

Nedanstående värderingsutlåtande avseende John Mattsons fastigheter har utfärdats av Cushman & Wakefield Sweden AB på uppdrag av Bolaget.

Cushman & Wakefield Sweden AB med kontorsadress Regeringsgatan 59, 103 59 Stockholm, är ett oberoende sakkunnigt värderingsinstitut. Cushman & Wakefield Sweden AB har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har samtyckt till att värderingsutlåtandet har tagits med i Prospektet. Cushman & Wakefield Sweden AB:s bedömning av marknadsvärdet för Bolagets fastigheter och tomträtter uppgick till sammanlagt 14 290,1 Mkr den 30 september 2023. Bolagets bokförda värde avseende fastigheterna och tomträterna uppgick till 14 221,4 Mkr den 30 september 2023. Differensen mellan Bolagets bokförda värde och Cushman & Wakefield Sweden AB:s värderingsutlåtande beror på följande faktorer:

- Cushman & Wakefield Sweden AB:s värderingsintyg tar inte hänsyn till investeringar om 234 Mkr som John Mattson har gjort i sitt fastighetsbestånd under 2023; och
- Cushman & Wakefield Sweden AB:s värderingsintyg baseras på fastighetsvärderingar per ett antal olika datum från den 31 december 2022 fram till den 30 september 2023, medan John Mattsons värdering är gjord per den 30 september 2023.

De ovan angivna faktorerna innebär att det föreligger en diskrepans om 68,7 Mkr mellan värdet i John Mattsons balansräkning den 30 september 2023 och Cushman & Wakefield AB:s värderingsutlåtande.



VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield Sweden AB har av John Mattson Fastighetsföretagen AB fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för 84 värderingsobjekt belägna i Stockholmsregionen, vilka ägs av John Mattson Fastighetsföretagen AB med närstående bolag. Merparten av objekten utgörs av bostadsfastigheter, med visst inslag av lokaler, men i portföljen finns också rena kommersiella fastigheter inom kontors-, handels-, industri- och samhällssegmentet.

Värdebedömningarna har genomförts kvartalsvis där omkring en fjärdedel av beståndet värderats externt till respektive värdetidpunkt 31 december 2022, 31 mars 2023, 30 juni 2023 samt 30 september 2023. Det totala värdet på portföljen respektive kvartal avser summan av de enskilda värderingarna och ingen hänsyn har tagits till eventuella portfölj effekter. Ett värderat objekt, Lidingö Tryckregulatorn 1, som försålts och frånträtts i juni 2023, har exkluderats i sammanställningen. Den totala uthyrningsbara arean för samtliga 84 värderingsobjekt uppgår till 352 477 kvm, varav 289 185 kvm utgörs av bostäder och 63 292 kvm utgörs av lokaler.

Samtliga värderingar har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom European Valuation Standards 2020 (EVS 2020), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ('TEGoVA'). Värderingen uppfyller också de krav som ställs i redovisningsstandarderna IFRS 13 samt IAS 40.

Vi förstår att vårt värderingsutlåtande krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av John Mattson Fastighetsföretagen AB.

Alla objekt har besiktats av representanter från Cushman & Wakefield AB under den senaste treårsperioden. Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingarna. Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för ändamålet och vi har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om hyresförhållanden, planförhållanden etc. Om någon information eller något antagande som värderingen bygger på befinner sig vara felaktig, kan värderingsresultatet också vara felaktigt och bör omprövas.

Värdetidpunkt 31 december 2022

Marknadsvärde har bedömts för 19 värderingsobjekt per värdetidpunkten 31 december 2022 till:

Summa marknadsvärde: 3 427 100 000 kronor

(Tre miljarder fyrahundratjugosju miljoner etthundra tusen kronor)



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

Av det sammanlagda bedömda marknadsvärdet uppgår värdet för de värderingsobjekt som innehas med äganderätt till 2 347 000 000 kronor och för de värderingsobjekt som innehas med tomträtt till 1 080 100 000 kronor.

Värdetidpunkt 31 mars 2023

Marknadsvärde har bedömts för 24 värderingsobjekt per värdetidpunkten 31 mars 2023 till:

Summa marknadsvärde: 3 371 200 000 kronor

(Tre miljarder trehundra sjuttioen miljoner tvåhundra tusen kronor)

Av det sammanlagda bedömda marknadsvärdet uppgår värdet för de värderingsobjekt som innehas med äganderätt till 2 381 600 000 kronor och för de värderingsobjekt som innehas med tomträtt till 989 600 000 kronor.

Värdetidpunkt 30 juni 2023

Marknadsvärde har bedömts för 22 värderingsobjekt per värdetidpunkten 30 juni 2023 till:

Summa marknadsvärde: 3 779 600 000 kronor

(Tre miljarder sjuhundra sjuttionio miljoner sexhundra tusen kronor)

Av det sammanlagda bedömda marknadsvärdet uppgår värdet för de värderingsobjekt som innehas med äganderätt till 2 422 300 000 kronor och för de värderingsobjekt som innehas med tomträtt till 1 357 300 000 kronor.

Värdetidpunkt 30 september 2023

Marknadsvärde har bedömts för 19 värderingsobjekt per värdetidpunkten 30 september 2023 till:

Summa marknadsvärde: 3 712 200 000 kronor

(Tre miljarder sjuhundratolv miljoner tvåhundra tusen kronor)

Av det sammanlagda bedömda marknadsvärdet uppgår värdet för de värderingsobjekt som innehas med äganderätt till 2 773 300 000 kronor och för de värderingsobjekt som innehas med tomträtt till 938 900 000 kronor.

Stockholm 2023-10-11

Cushman & Wakefield Sweden AB

Anders Elvinsson, MRICS

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare

Patrik Lundström

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare



Regeringsgatan 59
103 59 Stockholm, Sweden
Tel + 46 (0)8 671 34 00
cushmanwakefield.com

- Med avseende på punkt 1.2 i Bilaga 3 till Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 vad gäller formatet på, innehållet i och granskningen och godkännandet av de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad ("Prospektförordningen"), är vi ansvariga för det här värderingsutlåtandet och ansvarar för informationen i detta värderingsutlåtande och bekräftar enligt vår kännedom (efter att ha vidtagit alla rimliga åtgärder för att säkerställa att så är fallet), att informationen i detta värderingsutlåtande överensstämmer med sakförhållandena och utelämnar ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd. Detta utlåtande uppfyller kraven i punkterna 128–130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.
- Detta utlåtandes användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri, inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av utlåtandets innehåll.

Bilaga 1 – Fastighetslista

Fastigheter värderade respektive kvartal.

VÄRDETIDPUNKT 31 DECEMBER 2022

Fastighet	Kommun	Upplåtelseform
Geografiboken 1	Stockholm	Tomträtt
Skattsedeln 9	Stockholm	Tomträtt
Värnskatten 7	Stockholm	Tomträtt
Fulufjället 1	Stockholm	Tomträtt
Likriktaren 4	Stockholm	Tomträtt
Sjöjungfrun 2 (del av)	Lidingö	Äganderätt
Fyrbåken 1 (del av)	Lidingö	Äganderätt
Fyrtornet 6	Lidingö	Äganderätt
Fyrmästaren 1	Lidingö	Äganderätt
Klockbojen 4 (del av), hus 21	Lidingö	Äganderätt
Klockbojen 2	Lidingö	Äganderätt
Radiofyren 1	Lidingö	Äganderätt
Ringaren 2	Sollentuna	Äganderätt
Regeln 1, Riset 1, Runan 1	Sollentuna	Tomträtt
Riset 3, Ryttaren 1, Röken 3	Sollentuna	Äganderätt
Skålen 2	Sollentuna	Tomträtt
Skivan 1	Sollentuna	Tomträtt
Traktören 9	Sollentuna	Äganderätt
Kopparsticket 8	Stockholm	Äganderätt

VÄRDETIDPUNKT 31 MARS 2023

Fastighet	Kommun	Upplåtelseform
Sjömärket 2 (del av)	Lidingö	Äganderätt
Fyren 4	Lidingö	Äganderätt
Fyrtornet 5	Lidingö	Äganderätt
Klockbojen 4 (del av), hus 23	Lidingö	Äganderätt
Herkules 1	Lidingö	Äganderätt
Bodals Gård 1	Lidingö	Äganderätt
Ritbordet 5-8, del av Ritbordet 1	Sollentuna	Äganderätt
Rosten 1, Rånseln 1, Röken 1-2	Sollentuna	Tomträtt
Sångaren 7	Sollentuna	Äganderätt
Skopan 1	Sollentuna	Tomträtt
Traktören 8	Sollentuna	Äganderätt
Hjälpslaktaren 1, 2, 7 & 8	Stockholm	Tomträtt
Sicklaön 37:46	Nacka	Äganderätt
Generatorn 16	Stockholm	Äganderätt
Vinjetten 6	Stockholm	Äganderätt
Gengasen 4 ROT	Stockholm	Tomträtt
Gengasen 4 nyproduktion	Stockholm	Tomträtt
Skattsedeln 8	Stockholm	Tomträtt
Skattsedeln 11	Stockholm	Tomträtt
Vävstolen 8	Stockholm	Tomträtt
Åmen 1	Stockholm	Tomträtt
Klassrummet 1	Stockholm	Äganderätt
Lilla Katrineberg 4	Stockholm	Tomträtt
Faktorn 7	Stockholm	Äganderätt

VÄRDETIDPUNKT 30 JUNI 2023

Fastighet	Kommun	Upplåtelseform
Sjömärket 1A (del av)	Lidingö	Äganderätt
Sjömärket 2A (del av)	Lidingö	Äganderätt
Sjöjungfrun 2A (del av)	Lidingö	Äganderätt
Fyrbåken 1A (del av)	Lidingö	Äganderätt
Fyrtornet 1	Lidingö	Äganderätt
Fyrtornet 2	Lidingö	Äganderätt
Fyren 1	Lidingö	Äganderätt
Fyren 2	Lidingö	Äganderätt
Fyren 3	Lidingö	Äganderätt
Fyrmästaren 2	Lidingö	Äganderätt
Ritaren 4-9, del av Ritaren 1	Sollentuna	Äganderätt
Årsboken 1	Stockholm	Tomträtt
Gravyren 1	Stockholm	Äganderätt
Valutan 2	Stockholm	Tomträtt
Valutan 3	Stockholm	Tomträtt
Skattsedeln 10	Stockholm	Tomträtt
Skattsedeln 12	Stockholm	Tomträtt
Skattsedeln 15	Stockholm	Tomträtt
Frisen 1	Stockholm	Äganderätt
Burspråket 5	Stockholm	Äganderätt
Portalen 10	Stockholm	Äganderätt
Likriktaren 3	Stockholm	Tomträtt

VÄRDETIDPUNKT 30 SEPTEMBER 2023

Fastighet	Kommun	Upplåtelseform
Fyrskippet 1	Lidingö	Äganderätt
Sjömärket 1 (del av)	Lidingö	Äganderätt
Farleden 2	Lidingö	Äganderätt
Klockbojen 4 (del av), hus 26	Lidingö	Äganderätt
Juno 2, 3	Lidingö	Äganderätt
Ritbordet 3-4, 9, del av Ritbordet 1	Sollentuna	Äganderätt
Ritaren 10-11,18, del av Ritaren 1	Sollentuna	Äganderätt
Spettet 3	Sollentuna	Äganderätt
Spettet 4	Sollentuna	Äganderätt
Historieboken 1	Stockholm	Tomträtt
Naturläran 7	Stockholm	Tomträtt
Vilunda 18:1	Upplands Väsby	Äganderätt
Mältplåten 1	Stockholm	Tomträtt
Skattsedeln 14	Stockholm	Tomträtt
Trappsteget 2	Stockholm	Äganderätt
Tollare 1:430	Nacka	Tomträtt
Blåklockan 2	Stockholm	Äganderätt
Almanackan 4	Stockholm	Tomträtt
Gradhyveln 2	Stockholm	Tomträtt

Vissa definitioner

BTA	Betalda tecknade aktier.
Bolaget, John Mattson eller Koncernen	John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), eller den koncern vari John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) är moderbolag beroende på sammanhanget.
Carnegie	Carnegie Investment Bank AB (publ).
Euroclear	Euroclear Sweden AB.
Företrädesemissionen	Företrädesemissionen i enlighet med Prospektet.
Handelsbanken	Handelsbanken Capital Markets, en del av Svenska Handelsbanken AB (publ) eller Svenska Handelsbanken AB (publ) beroende på sammanhanget.
IFRS	International Financial Reporting Standards såsom de har antagits av Europeiska unionen.
Managers	Handelsbanken, Carnegie och Swedbank.
Mdkr	Miljarder svenska kronor.
Mkr	Miljoner svenska kronor.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm eller Nasdaq Stockholm Aktiebolag beroende på sammanhanget.
Prospektet	Detta prospekt.
Prospektförordningen	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG.
Swedbank	Swedbank AB (publ).

Adresser

Bolaget

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
Larsbergsvägen 10
Box 10035
181 10 Lidingö

Managers

Carnegie Investment Bank AB (publ)
Regeringsgatan 56
111 56 Stockholm

Handelsbanken Capital Markets, en del av Svenska Handelsbanken AB (publ)
Blasieholmstorg 11
106 70 Stockholm

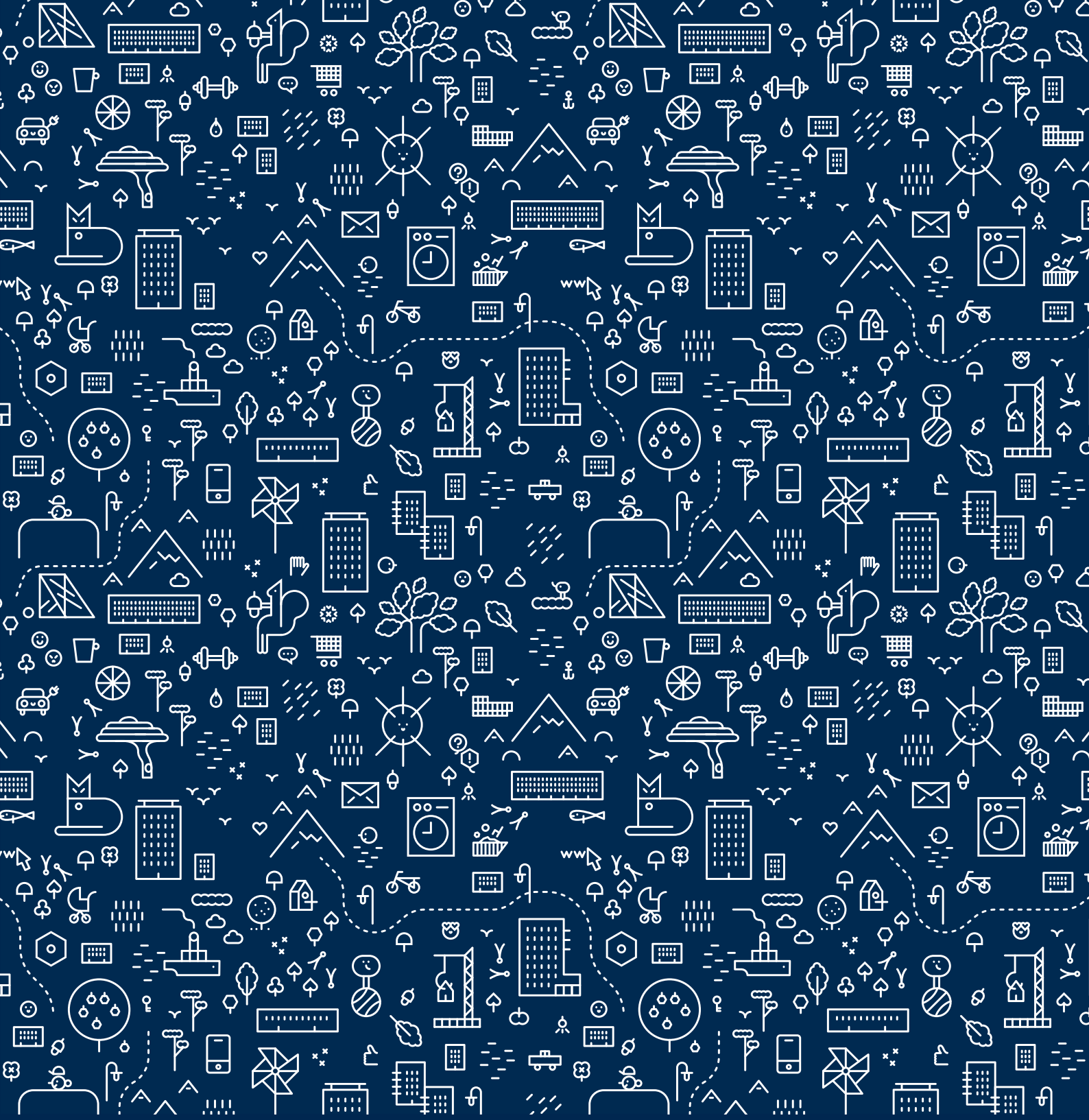
Swedbank AB (publ)
Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm

Legal rådgivare till Bolaget

Wigge & Partners Advokat KB
Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag
Hamngatan 26
111 47 Stockholm



John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)

Besöksadress Larsbergsvägen 10
Postadress Box 100 35, 181 10 Lidingö

Telefonnummer 08-613 35 00
Webbplats johnmattson.se

JohnMattson