JM BYGGNADS OCH FASTIGHETS AB (publ)

NIOMÅNADERSRAPPORT

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 1999

KONCERNENS RESULTAT OCH VERKSAMHET

SAMMANDRAG JANUARI - SEPTEMBER 1999

- **Resultatet efter finansiella poster uppgick till 461 (250) Mkr.**
- **Byggrörelsens resultat ökade med 88 procent till 201 (107) Mkr och marginalen förbättrades till 5,7 (3,9) procent. Nettoomsättningen ökade med 28 procent till 3.513 (2.736) Mkr.**
- **Fastighetsförsäljningar under året cirka 1.500 Mkr innebär att 93 procent av beståndet koncentreras till Stockholm.**

Redovisningsprinciper och definitioner

Redovisningsprinciper och definitioner framgår av årsredovisningen för 1998.

JM Byggnads och Fastighets AB
Bolaget är publikt med säte i Stockholm. Organisationsnummer 556045-2103.

KONCERNENS RESULTAT

JM-koncernens resultat före skatt för perioden januari – september 1999 uppgick till 461 (250) Mkr. Resultat från försäljningar av förvaltningsfastigheter ingår med 278 (127) Mkr.

Finansnettot visade för perioden ett underskott om 275 (-261) Mkr, en försämring med 14 Mkr varav kostnad för förtidslösen av lån uppgick till 13 Mkr.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 330 (175) Mkr. Resultatet har belastats med skatt om 131 (75) Mkr. Fastighetsskatt som under perioden uppgick till 30 (32) Mkr ingår i fastighetsförvaltningens rörelseresultat.

Vinsten efter skatt per aktie uppgick till 9,95 (5,30) kronor varav resultat av fastighetsförsäljningar uppgick till 6,00 (2,70) kronor per aktie.

Avkastningen på eget kapital för den senaste tolvmånadersperioden uppgick till 14 procent. För de senaste fem kalenderåren har avkastningen genomsnittligt uppgått till 12 procent. Bolagets avkastningsmål över en konjunkturcykel uppgår till 15 procent.

BYGGRÖRELSEN

Resultat

Byggrörelsens resultat uppgick för perioden januari – september till 201 (107) Mkr. Marginalen var 5,7 (3,9) procent. I resultatet ingår driftnetto från projektfastigheter (avkastande exploateringsfastigheter) om 44 (29) Mkr. Nettoomsättningen uppgick till 3.513 (2.736) Mkr, vilket innebär en ökning på 28 procent.

	Januari – september			Helår
Mkr	1999	1998	1997	1998
Nettoomsättning	3.513	2.736	2.151	3.966
Produktionskostnader	-3.096	-2.468	-1.954	-3.532
Bruttoresultat	417	268	197	434
Försäljnings- och administrationskostnader	-216	-161	-147	-249
Byggrörelsens resultat exkl. finansnetto	201	107	50	185

Nyckeltal

Marginal exkl finansnetto (%)	5,7	3,9	2,3	4,7
Orderingång	4.221	3.179	1.799	4.355
Orderstock (vid periodens utgång)	3.769	2.964	2.136	2.950
Antal anställda (vid periodens utgång)	2.028	1.922	1.718	1.914

Marknad

Byggentreprenörerna räknar i sin senaste prognos med att antalet påbörjade bostäder ökar från 12.000 bostäder 1998 till 15.000 bostäder 1999. En ökning av bostadsbyggandet förväntas ske på den svenska byggmarknaden speciellt inom storstadsregionerna från en historisk låg nivå.

Under 90-talet har inflyttningen varit stor till storstäder och högskoleorter. Särskilt i Stockholm har det under perioden byggts få bostäder i förhållande till antalet inflyttade personer. Efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen är fortsatt stark. JM har under 1998 och de första nio månaderna 1999 förvärvat ett antal större projekt- och exploateringsfastigheter. De projekt som planeras att starta under åren 1999-2001 omfattar totalt mer än 8.000 bostäder. JM disponerar för framtida bostadsbyggande ca 24.000 byggrätter i fler än 250 projekt varav i Sverige 20.000 byggrätter och har en mycket intressant portfölj för framtida bostadsförsäljning. Av byggrätterna i Sverige är två tredjedelar belägna i Storstockholm.

Stora förvärv för bostadsbyggande

JM har under perioden januari – september 1999 genomfört ett stort antal förvärv för framtida projektutveckling.

- 1 mars förvärvades Solberga sjukhus i Älvsjö av Locum AB. Det välbelägna sjukhuset kommer att byggas om till cirka 220 bostäder samt 2.000 kvm kontor.

- 1 april förvärvades Bolindersfastigheten i Järfälla. I det sjönära området vid Mälarens strand planeras för 500-600 bostäder.

- 1 april förvärvade JMs dotterbolag i Oslo, Byggholt AS, ett projektutvecklingsbolag AS Prosjektfinans. Bolaget har en projektportfölj motsvarande cirka 2.500 bostäder.

- JMs helägda bolag JM Construction SA i Bryssel har förvärvat en centralt belägen kontorsfastighet i Bryssel för omvandling till ett attraktivt kontor, samt välbelägen bostadsmark för 120-150 framtida bostäder.

Etablering av utlandsverksamhet

Under perioden har JM även etablerat ett danskt dotterbolag, JM Danmark A/S, som skall utveckla bostadsprojekt i Köpenhamnsområdet.

Orderingång/igångsättning/försäljning

Orderstocken uppgick den 30 september till 3.769 (2.964) Mkr varav 213 Mkr avser det förvärvade AS Prosjektfinans i Norge. Orderingången under perioden uppgick till 4.221 (3.179) Mkr. Av orderstocken utgör bostäder drygt 70%. Under perioden har 62 (52) bostadsprojekt innehållande 2.000 (2.000) bostäder påbörjats. Vid utgången av tredje kvartalet hade JM 5.100 (4.600) bostäder i pågående produktion. Försäljningen av bostäder går fortsatt bra.

Under de första nio månaderna 1999 har 1.400 (1.400) bostäder sålts. Med dagens starka bostadsefterfrågan och ökade prisnivåer görs försäljningar närmare inflyttningen i förhållande till tidigare.

Investeringar

Under perioden nettoinvesterades i exploateringsmark och projektfastigheter 405 (1.316) Mkr. Innehavet uppgår därefter till 2.536 (2.044) Mkr. Innehavet utgör en förutsättning för JMs planerade produktion av bostäder för försäljning och kommersiella lokaler.

Investeringar i byggmaskiner och datorutrustning uppgick till 29 (22) Mkr.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Resultat

Fastighetsrörelsens resultat uppgick för perioden januari – september 1999 till 596 (452) Mkr varav resultat av fastighetsförsäljningar 278 (127) Mkr. Fastighetsförvaltningens resultat efter planenliga avskrivningar uppgick för perioden till 318 (325) Mkr. Resultatet har belastats med avskrivningar om 65 (76) Mkr och fastighetsskatt om 30 (32) Mkr. Hyresintäkterna inklusive räntebidrag om 25 (32) Mkr uppgick för perioden till 575 (602) Mkr.

Vakanserna vid periodens utgång motsvarade 3 (4) procent av årshyrorna och 4 (6) procent av ytorna.

Totalt uthyrningsbara ytor omfattade vid slutet av första halvåret 592.000 (857.000) m^2 inklusive garageytor om 44.000 (51.000) m^2 .

Fastighetsaffärer/Investeringar

I januari 1999 sålde JM sitt fastighetsbestånd i Skåne och Halmstad till Kungsleden AB för 1.240 Mkr. Affären ger JM ett realiserat resultat om 218 Mkr. Beståndet innehåller 43 fastigheter med en sammanlagd yta av cirka 225.000 kvm. Det totala hyresvärdet uppgår till cirka 145 Mkr.

I februari 1999 förvärvade JM Nattvakten 9, Sollentuna, som en komplettering till JMs befintliga bestånd i området. Fastigheten omfattar 1.211 m^2 uthyrbar yta och förvärvades för 9 Mkr.

Överenskommelsen med Stockholms Stad om friköp av tomträtten Kortbyrån 17 (Vasahuset) har fullföljts med en köpeskilling om 125 Mkr.

I september har delar av fastighetsbeståndet i Göteborg sålts till Vasakronan för 274 Mkr. Affären ger JM ett realiserat resultat om 60 Mkr. Beståndet innehåller fyra centrala kontorsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 22 000 m^2.

Investeringar i JMs befintliga bestånd av fastigheter omfattade 217 Mkr under perioden och består av bl av: Kv. Hilton, Solna – delvis bestående av JMs nya huvudkontor; Kv. Töebacken, Lund – nybyggnad kontorshus; Kv. Holar, Solna och Kv. Boken 16, Stockholm, - ombyggnad kontorshus.

Marknad

Efterfrågan på lokaler i välbelägna fastigheter i Storstockholm är fortsatt stark med stigande hyresnivåer och sjunkande vakanser. Inom vissa delar av Storstockholm erhålles idag hyror som överstiger föregående års nivåer med 10 - 20 procent. Efter affärerna med Kungsleden och Vasakronan kommer 93 procent av JMs hyresintäkter från fastigheter inom Storstockholm.

Fastighetsrörelsen

	Januari – september			Helår
Mkr	1999	1998	1997	1998
Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	550	570	632	768
Räntebidrag	25	32	50	42
	575	602	682	810
Förvaltningskostnader	-125	-135	-140	-185
Fastighetsskatt	-30	-32	-27	-43
Avskrivningar	-65	-76	-81	-97
Bruttoresultat	355	359	434	485
Försäljnings- och administrationskostnader	-37	-34	-35	-45
Resultatandelar	-	-	1	-
Fastighetsförvaltningens resultat	318	325	400	440
Resultat av fastighetsförsäljning	278	127	384	135
Fastighetsrörelsens resultat före finansnetto	596	452	784	575
Nyckeltal				
Vakansgrad (%)				
Andel av totala ytor	4	6	6	6
Andel av totalt möjliga hyresintäkter	3	4	3	4
Uthyrningsbara ytor (1.000 m^2)	592	857	891	833
Antal anställda	79	87	84	87

FINANSRÖRELSEN

Finansnetto och skuldsättningsgrad

Finansnettot för perioden januari – september visade ett underskott om 275 (-261) Mkr, en försämring med 14 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år varav kostnad för förtidslösen av lån uppgick till 13 Mkr.

Per den 30 september 1999 uppgick JMs räntebärande nettoskuld till 5.353 (5.270) Mkr. Den totala räntebärande låneskulden uppgick vid periodens utgång till 5.576 (5.575) Mkr varav PRI-skulden utgjorde 352 (335) Mkr. Den genomsnittliga räntebärande låneskulden har dock varit högre under innevarande period jämfört med samma period föregående år.

Per den 30 september 1999 var medelräntesatsen för den totala lånestocken 5,8 (7,0) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade lånestock exklusive PRI-skulden var 1,8 (1,6) år. Skuldsättningsgraden uppgick den 30 september 1999 till 1,8 (1,9).

Likviditet och lånestruktur

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick den 30 september 1999 till 896 (664) Mkr. Förutom likvida medel 181 (256) Mkr ingår icke utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 715 (408) Mkr. Vid årsskiftet 1998/1999 uppgick den tillgängliga likviditeten till 1.119 (671) Mkr.

År för räntekonvertering, lånebelopp samt medelränta var per den 30 september 1999 för den räntebärande låneskulden:

År	Lånebelopp (Mkr)	Medelränta (%)
1999	1.269	4,4
2000	1.123	8,0
2001	943	5,9
2002	1.145	6,0
2003 -	744	5,4
Totalt (exkl PRI)	5.224	5,9
PRI 2000	352	3,6
Totalt (inkl PRI)	5.576	5,8

Finansrörelsen

	Januari – september			Helår
Mkr	1999	1998	1997	1998
Finansnetto	-275	-261	-315	-351
Administrationskostnader	-5	-4	-4	-7
Finansrörelsens resultat	-280	-265	-319	-358
Nyckeltal				
Räntebärande nettoskuld	5.353	5.270	3.946	5.511
Räntebärande låneskuld	5.576	5.575	5.017	5.956
Medelränta på låneskuld (%)	5,8	7,0	8,1	6,7
Skuldsättningsgrad	1,8	1,9	1,5	2,0
Soliditet (%)	30	26	28	27
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%) *	13,7	7,0	18,1	8,9
Antal anställda	5	5	5	5

*) Beräkningen är baserad på rullande 12 månader.

PERSONAL

Antalet anställda vid periodens utgång uppgick till 2.167 (2.085). Antalet hantverkare var 1.242 (1.247) och antalet tjänstemän 925 (838).

MILLENNIESKIFTET

Installation av nya datasystem för att säkerställa sekelskiftesövergången är slutförd enligt plan. Uppgradering av befintliga system avslutades under september månad. Detsamma gäller erforderliga åtgärder av de tekniska system som finns i våra fastigheter. Den tidigare bedömningen om begränsad risk för produktionsstörningar avseende byggrörelsen kvarstår. Årets kostnad för nya datasystem och utveckling av bolagets affärssystem redovisas bland koncerngemensamma kostnader och belastar huvudsakligen första halvåret 1999.

ÄGARBILD

Ägarbilden vad gäller de större aktieägarna per den 26 oktober 1999 framgår av nedanstående sammanställning:

Per 1999-10-26	Procent av antal aktier	Procent av antal röster
Skanska Invest AB	26,5	45,1
Nordbankens fonder och stiftelser	9,3	7,0
FöreningsSparbanken fonder	7,3	5,5
SEB:s fonder och stiftelser		
Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	6,5	4,9
Allmänna Pensionsfonden, fjärde fondstyrelsen	5,4	4,1
Apotekets AB Pensionsstiftelse	4,4	3,3
Försäkringsbolaget SPP, ömsesidigt		
SPP Livförsäkring AB		
SPP:s fonder	4,2	3,0
Skandia Fond Småbolag Sverige		
Livförsäkrings AB Skandia	3,1	2,3
AMF Sjukförsäkrings AB		
AMF TFA Försäkrings AB		
Arbetsmarknadens Försäkrings AB	3,0	2,3
Svenska Metallindustriarbetareförbundet	2,8	2,1
Folksam ömsesidig livförsäkring		
Folksams Aktiefond Sverige	2,3	1,8
Ratos Förvaltnings AB	2,2	1,7
Länsförsäkringar Wasa Liv Försäkrings AB		
WASA fastighetsfond	2,0	1,6
Svenska Kommunalarbetareförbundet	1,7	1,3
Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling	1,4	1,0
Utländska aktieägare	2,4	1,8
Övriga aktieägare	15,5	11,2
Totalt	**100,0**	**100,0**

Antal aktieägare per 1999-09-30: 3.491

Antal aktier

Antalet aktier uppgår till 33.241.000

KONVERTIBELT FÖRLAGSLÅN TILL DE ANSTÄLLDA

Bolagets erbjudande om konvertibellån till de anställda har tecknats för 77,7 Mkr. Därutöver har 22,3 Mkr placerats hos det helägda dotterbolaget AB Garantihus för att kunna erbjudas nyanställda. Konvertibellånets löptid är 15 juni 1999 – 15 juni 2003 dvs 4 år. Lånet löper med en ränta om STIBOR minus 0,8 procentenheter. Konvertering till B-aktier kan ske under tiden 1 juni 2001 – den 1 juni 2003 med undantag för perioden 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år. Konverteringskursen är 155 kronor.

Antalet aktier före konvertering uppgår till 33.241.000 st. Vid full konvertering av de tecknade konvertiblerna tillkommer 501.515 st aktier. Bolagets aktiekapital skulle vid full konvertering av tecknade konvertibler ökas med 2.006 tkr motsvarande 1,5% av kapitalet och 1,1% av rösterna i bolaget.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick för perioden till 122 (194) Mkr. Moderbolagets investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 176 (404) Mkr.

NIOMÅNADERSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 1999

KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

	Januari – september			Helår
Mkr	1999	1998	1997	1998
Nettoomsättning	4.088	3.338	2.833	4.776
Kostnader för produktion och förvaltning	-3.316	-2.711	-2.202	-3.857
Bruttoresultat	772	627	631	919
Försäljnings- och administrationskostnader	-314	-243	-213	-368
Andel i intresseföretags resultat	-	-	1	-
Resultat av fastighetsförsäljning	278	127	384	135
Rörelseresultat	736	511	803	686
Finansnetto	-275	-261	-315	-351
Resultat efter finansiella poster	461	250	488	335
Skatt	-131	-75	-142	-94
Periodens resultat	330	175	346	241

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	1999-09-30	1998-09-30	1997-09-30	1998-12-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	6.057	7.039	6.637	7.117
Övriga anläggningstillgångar	258	233	187	248
Exploateringsfastigheter	2.536	2.044	650	2.020
Övriga omsättningstillgångar	1.228	808	1.656	691
Likvida medel	181	256	62	396
Summa	10.260	10.380	9.192	10.472
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	3.034	2.738	2.612	2.812
Avsättningar	958	849	820	917
Räntebärande skulder	5.224	5.240	4.708	5.619
Ej upparbetad projektfakturering	198	417	204	85
Övriga skulder	846	1.136	848	1.039
Summa	10.260	10.380	9.192	10.472

NIOMÅNADERSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 1999

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

	Januari – september			Helår
Mkr	1999	1998	1997	1998
Kassaflöde före investeringar	-353	257	-189	500
Investeringar i fastigheter m.m.	-612	-1.492	-1.013	-2.446
Försäljningar av fastigheter m.m.	1.184	244	752	685
Kassaflöde efter investeringar	219	-991	-450	-1.261
Räntebärande skulder och fordringar m.m.	-326	995	72	1.404
Utdelning	-108	-106	-65	-106
Finansiering	-434	889	7	1.298
Summa periodens kassaflöde	-215	-102	-443	37
Likvida medel vid perioden slut	181	256	62	396
Förändring av räntebärande nettoskuld (+ = ökning/ - = minskning)	*-158*	*1.076*	*-578*	*1.317*

KONCERNENS RESULTAT FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

	Januari – september			Helår
Mkr	1999	1998	1997	1998
Byggrörelse	201	107	50	185
Fastighetsrörelse	596	452	784	575
Finansrörelse	-280	-265	-319	-358
Koncerngemensamma kostnader	-56	-44	-27	-67
Resultat efter finansiella poster	461	250	488	335
Skatt	-131	-75	-142	-94
Periodens resultat	330	175	346	241

NIOMÅNADERSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 1999
KONCERNENS VINST PER AKTIE

	Januari – september			Helår
Kronor	1999	1998	1997	1998
Vinst efter skatt per aktie, totalt [a)]	9,95	5,30	10,60	7,25
Varav: Försäljning av förvaltningsfastigheter	6,00	2,70	8,35	2,90
Vinsten efter skatt per aktie efter full konvertering	*9,90*	-	-	-

[a)] Vinsten per aktie har räknats på 33.241.000 aktier, dvs antalet aktier före konvertering.

VDs kommentar

Årets utveckling bekräftar JMs strategi att fokusera på projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler. Den ökade försäljningstakten av färdigförädlade fastigheter är ett led i denna strategi.

Den goda resultatutvecklingen hittills i år förväntas fortsätta även under fjärde kvartalet. Vår bedömning är att helårsresultatet kommer att kraftigt förbättras jämfört med föregående år.

Stockholm den 3 november 1999

Carl Eric Stålberg
Verkställande direktör

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN
22 februari 2000: Bokslutskommuniké för 1999
27 april 2000: Delårsrapport för perioden januari – mars 2000
17 augusti 2000: Delårsrapport för perioden januari – juni 2000
24 oktober 2000: Delårsrapport för perioden januari – september 2000

Denna niomånadersrapport har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.