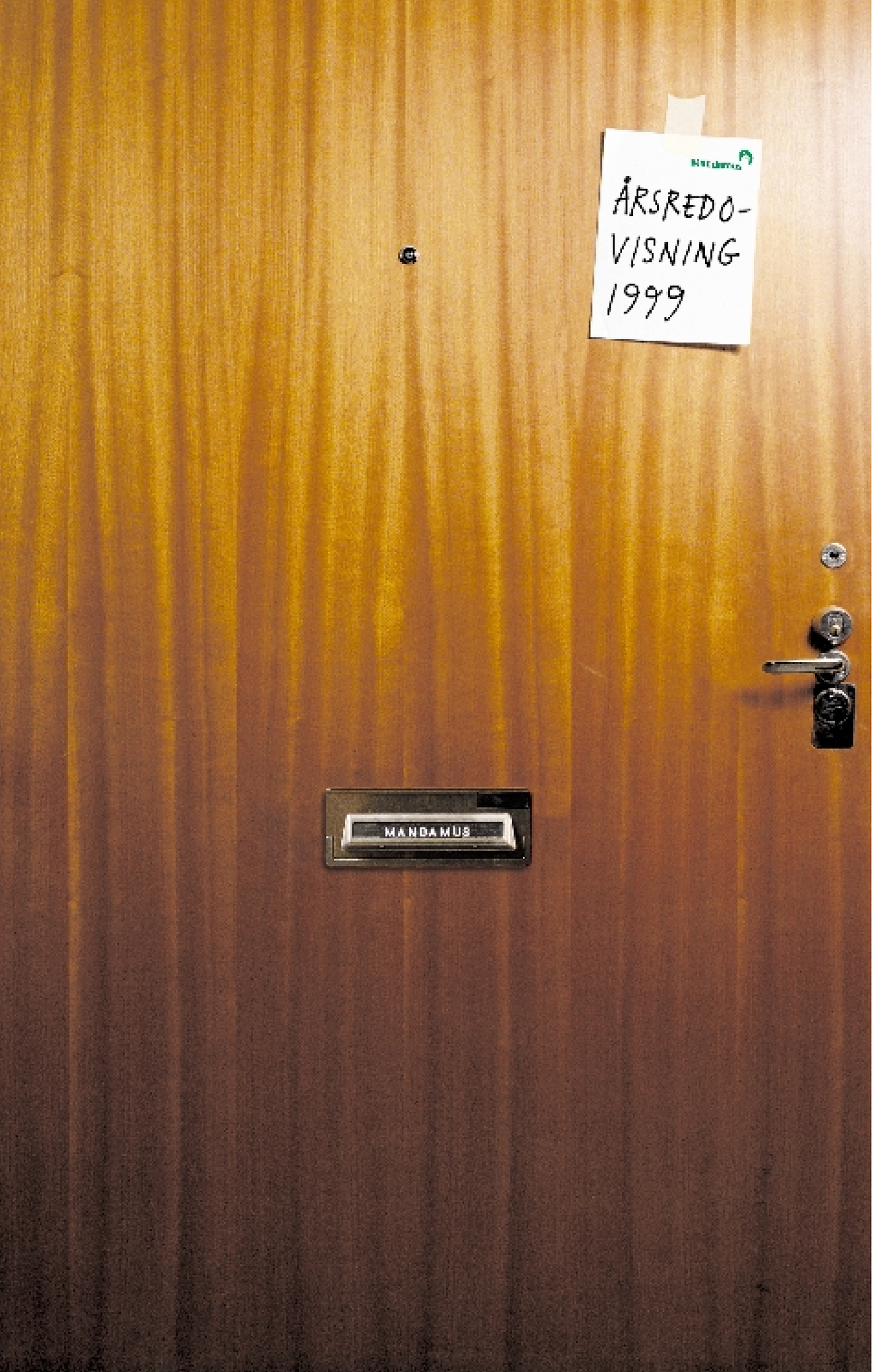

ÅRSREDO-
VISNING
1999
MANDAMUS

Bolagsstämma

Bolagsstämma i Mandamus Fastigheter AB (publ) hålls onsdagen den 26 april 2000 klockan 15.00 i Bonnierhuset, Torsgatan 21, Stockholm. Anmälan till bolagsstämman kan ske till huvudkontoret per post, e-post, fax eller telefon. Om deltagande sker med stöd av fullmakt skall denna insändas före bolagsstämman. Rätt att deltaga i stämman har den aktieägare som

- dels är registrerad i den utskrift av aktieboken som görs per den 14 april år 2000. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste i god tid före den 14 april tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn för att äga rätt att deltaga i stämman. Sådan registrering skall begäras ett par dagar i förväg hos den bank eller fondhandlare som förvaltar aktierna,
- dels anmäler sig till Mandamus Fastigheter AB (publ) senast 19 april år 2000.

Ekonomisk information

Ordinarie bolagsstämma
26 april 2000

Delårsrapport januari – mars 2000
26 april 2000

Delårsrapport januari – juni 2000
10 augusti 2000

Delårsrapport januari – september 2000
23 oktober 2000

Bokslutskommuniké avseende verksamhetsåret 2000
8 februari 2001

Årsredovisning avseende verksamhetsåret 2000
mars 2001

Ordinarie bolagsstämma
26 april 2001

Nomineringskommitté

Ordförande Björn Franzon, Allmänna Pensionsfonden Fjärde Fondstyrelsen
Lars Holmgren, Lantbrukarnas Riksförbund
Per Göran Nyberg, Sparbanksstiftelsen Alfa
Håkan Söderbäck, Nordico Invest

Året i sammandrag

- Resultatet före skatt ökade med 180 procent till 288 Mkr (103) jämfört med 1998.
- Förvaltningsresultatet fördubblades till 115 Mkr (58).
- Styrelsen har beslutat om ny utdelningspolicy och föreslår återköp av högst 2 000 000 av utestående aktier (knappt 10 procent).
- Styrelsen föreslår vidare att den ordinarie utdelningen höjs med 1 krona per aktie till 3,25 kronor samt att en extra utdelning lämnas med 10 kronor per aktie. Total föreslagen utdelning uppgår således till 13,25 kronor per aktie.
- Mandamus fastighetsbestånd består idag till 63 procent av fastigheter som är köpta efter börsnoteringen i juni 1998. Därigenom har beståndets struktur och koncentration förbättrats radikalt. Denna förädlingsprocess fortsätter.
- Årets omstruktureringsarbete har inneburit att 141 fastigheter har avyttrats för 974 Mkr med en avyttringsvinst om 166 Mkr samtidigt som 53 fastigheter har förvärvats på utvalda orter för 1 291 Mkr.
- Genomförd fastighetsvärdering vid årsskiftet visar ett marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 5 900 Mkr vilket ger ett substansvärde per aktie om 85 kr (78).
- Mandamus resultat före skatt för den löpande verksamheten under 2000 bedöms komma att uppgå till cirka 130 Mkr eller 6,33 kronor per aktie före skatt. Till detta kommer resultat från fastighetsförsäljningar.

Nyckeltal för Mandamus Belopp i Mkr där inte annat anges	**1999** Utfall	**1998** Utfall	**1997** pro Forma**
Hyresintäkter	794	547	508
Driftnetto	398	249	221
Resultat före skatt	288	103	103
Fastigheternas bokförda värde	5 433	4 926	2 957
Räntebärande skulder	3 547	3 490	1 854
Eget kapital	1 414	1 262	1 057
Direktavkastning fastigheter, %	7,9	7,6	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	93,7	91,3
Soliditet, %	25,4	25,0	34,3
Börskurs vid årets utgång, kronor	53,00	45,50	e.t.
Eget kapital per aktie, kronor	68,83	61,44	60,08
Vinst per aktie efter skatt, kronor	9,80	4,23	4,21
Utdelning per aktie, kronor	13,25*	2,25	e.t.

* Styrelsens förslag inklusive extra utdelning om 10 kronor per aktie.
** Räkenskapsåret 1997 omfattade bara en månad. För att kunna göra en meningsfull jämförelse har därför resultatet räknas om till proforma-resultat, varmed avses beräknat resultat om de fastigheter som ägdes vid årets utgång ägts under hela året.

1. Hall

»Hemma hos Mandamus«

4 VD-kommentar – Ett nytt Mandamus
6 Gemenskap ger bättre boendemiljö
8 Fastighetsbolagens stora utmaning
11 Hyresgästen är hedersgästen
14 Vägen till en välmående personal
16 Långsiktigt och aktivt miljöarbete

2. Vardagsrum

»Koncernöversikt«

18 Affärsidé, mål och strategi
19 Organisation
20 Årets förvärv och försäljningar
21 Koncentrerat bestånd ger bättre resultat
23 Finansering
24 Känslighetsanalys
25 Svensk fastighetsmarknad

3. Kök

»Regionerna«

30 Region Skåne
32 Region Småland / Halland
34 Region Väst
36 Region Öst

4. Arbetsrum

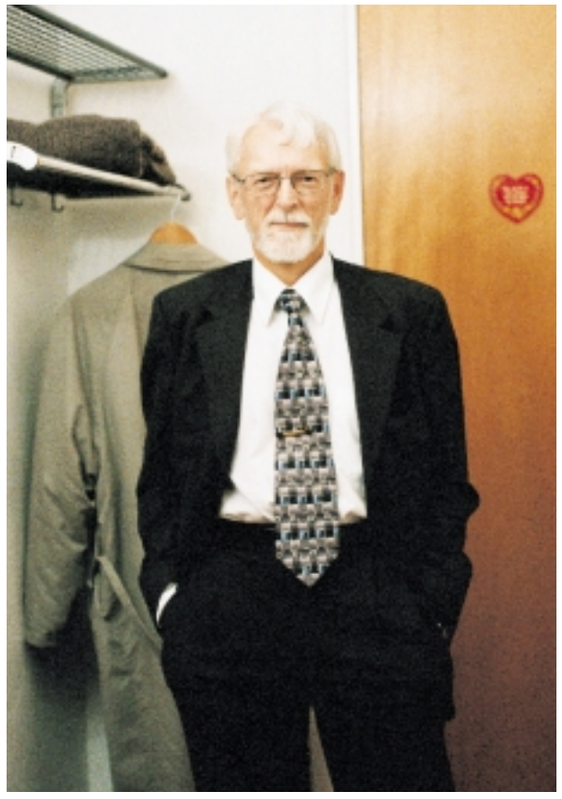
»Finansiell översikt«

38 Förvaltningsberättelse
40 Resultaträkning
41 Kassaflödesanalys
42 Balansräkning
44 Redovisningsprinciper och noter
50 Vinstdisposition
51 Revisionsberättelse
52 Styrelse, revisorer, företagsledning
54 Mandamusaktien
56 Nyckeltal och definitioner

Mandamus skall äga, utveckla och förvalta fastigheter med hög direktavkastning. Fastighetsbeståndet skall koncentreras till ett begränsat antal utvalda orter i södra och mellersta Sverige. Andelen bostäder skall vara hög.

HEMMA HOS MANDAMUS

Ett nytt Mandamus



Mandamus Fastigheter AB har nu varit börsnoterat i snart två års tid. Under denna period har bolaget genomgått en så kraftig förändring att det i praktiken är ett nytt Mandamus som finns idag jämfört med det bolag som noterades i juni 1998.

Förändringar i fastighetsstrukturen

Den största förändringen är givetvis den omstrukturering som vi genomfört av fastighetsbeståndet. Sedan bolaget blev börsnoterat har vi sålt 285 fastigheter till ett pris av 1 373 Mkr. Detta innebär att nästan hälften av de fastigheter som ingick i vårt bestånd vid börsnoteringen nu har sålts.

De sålda fastigheterna har antingen funnits utanför våra utvalda orter eller inte bedömts uppfylla våra krav avseende storlek eller kvalitet. Försäljningarna har inneburit att antalet kommuner där vi har fastigheter har minskat med 42 till 47 stycken. Av dessa är 15 kranskommuner inom Storstockholm och Storgöteborg. Parallellt med dessa försäljningar har vi också köpt eller bytt till oss 130 fastigheter för sammanlagt 3 530 Mkr. Dessa köp och försäljningar har medfört att det fastighetsbestånd vi hade vid årsskiftet 1999/2000 endast till 37 procent bestod av fastigheter som vi ägde vid börsnoteringen. Resterande 63 procent har köpts efter noteringen i juni 1998.

Förändringarna har inneburit att fastigheternas genomsnittsstorlek nästan fördubblats, från 1 680 m² per fastighet till 3 215 m². Tillsammans med koncentrationen till färre områden innebär detta att förvaltningseffektiviteten inom Mandamus kraftigt förbättrats.

Försäljningarna och förvärven har skett enligt den strategi Mandamus lade fast vid noteringen. Således har andelen bostadsfastigheter ökat från 60 procent av fastighetsvärdet vid noteringstillfället till 81 procent i dag. Koncentrationen till områden med befolkningstillväxt har också fortsatt. Eftersom inriktningen är på bostadsfastigheter med hög direktavkastning har förvärv inte skett i Stockholms eller Göteborgs innerstadsområden där avkastningarna är mycket låga, utan i förorterna där risken fortfarande är låg men avkastningsnivån är bättre.

Sammanfattningsvis kan man säga att Mandamus är på väg att bli ett renodlat bostadsfastighetsbolag med verksamheten i huvudsak inriktad på fastigheter i Storstockholm, Storgöteborg, Malmö/Lundområdet samt Halmstad inklusive ”Gnosjöbältet”. Inom dessa områden finns 65 procent av fastigheternas värde.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har varit fortsatt stark under 1999. Min bedömning inför 2000 är dock att marknaden successivt kommer att försvagas något eftersom räntenivåerna förväntas gå upp.

När det gäller bostadsmarknaden kan man konstatera att skillnaden mellan olika delar av landet tenderar att öka. I framförallt storstäder och högskolestäder fortsätter inflyttningen och folkmängden ökade där under 1999. I andra delar sker en stagnation eller i många fall en folkminskning. Inom Mandamus utvalda orter ökade folkmängden under 1999 med 0,7 procent motsvarande cirka 14 000 personer. Detta kan jämföras med ökningen för hela riket som uppgick till 0,1 procent (7 400 personer). Den kraftiga ökningen av befolkningen i våra utvalda kommuner innebar att vakanserna för bostäder i dessa orter minskade från 2,5 procent till 1,8 procent. I praktiken innebär detta att vi i flertalet av dessa områden endast har den omflyttningsvakans som uppstår när en lägenhet behöver renoveras mellan två hyresgäster.

Genom den svenska hyresregleringen leder inte detta kraftigt ökade efterfrågetryck till några större förändringar av hyresnivåerna. En viss förskjutning mot att lägesfaktorn får större betydelse vid hyresförhandlingarna kan dock skönjas på en del håll. Om denna tendens fortsätter under de närmaste åren är det min bedömning att detta kommer att gynna Mandamus.

Mandamus profil

Vår inriktning mot bostadsfastigheter präglar även profileringsarbetet inom Mandamus. Vi arbetar under mottot Hyresgästen är hedersgästen. Vi vill att våra hyresgäster skall uppfatta oss som en hyresvärd som ger god service, tänker på miljön, har kunnig och trevlig personal och som erbjuder ett mervärde i boendet.

För att löpande kunna följa utvecklingen av våra servicemål deltar vi årligen i en riksomfattande servicemätning. Utvecklingen av vårt serviceindex visar att vi är på rätt väg med en stadig förbättring av index under de tre år vi mätt.

Vi startade under 1998 Mandamus Bo-Klubb, som erbjuder våra hyresgäster olika lokala och rikstäckande rabatterbjudanden. Denna verksamhet utökas nu med Laddat Boende, där vi tillsammans med rikstäckande samarbetspartners erbjuder våra hyresgäster olika former av förmånliga avtal avseende bland annat hushållsel, försäkringar, banktjänster och bensin. I Laddat Boende ingår också att erbjuda hyresgästerna tillval såsom tvättmaskin, frys, diskmaskin och säkerhetsdörr.

Bonus till Mandamus personal

En förutsättning för att vi skall kunna uppnå våra mål avseende lönsamhet och servicekvalitet är engagerade medarbetare. Under 1999 införde Mandamus därför ett bonusprogram som omfattade samtliga anställda. Möjligheten till bonus baserades på ett antal kriterier, varav de viktigaste var aktiekursens förändring i förhållande till genomsnittet för branschen, måluppfyllelse avseende driftnetto, vakanser, servicegrad och omflyttningshastighet. En stor del av de uppsatta målen nåddes under det gångna året och som en följd av detta utgick en genomsnittlig bonus till våra anställda, exkluvsive ledningsgruppen, med 14 600 kronor per medarbetare.

Resultat för 1999

Mandamus resultat före skatt ökade med 180 procent under 1999 jämfört med 1998 och uppgick till 288 Mkr, att jämföra med 103 Mkr under föregående år. I den löpande verksamheten (exklusive jämförelsestörande poster) fördubblades resultatet under året, från 58 Mkr till 115 Mkr. Denna kraftiga resultatförbättring beror dels på en ökad effektivitet i den löpande förvaltningen, dels på förändrad sammansättning och utökning av fastighetsbeståndet.

Vinsterna från fastighetsförsäljningarna steg från 35 Mkr under 1998 till 166 Mkr under 1999 och uppgick under 1999 till i genomsnitt 21 procent av de sålda fastigheternas bokförda värde. Detta speglar det faktum att fastighetsmarknaden blivit allt starkare under de senaste åren, även utanför de områden i Sverige som visar starkast tillväxt. Detta framgår också av NewSecs värdering av hela Mandamus fastighetsbestånd vid årsskiftet 1999/2000 som visar ett marknadsvärde på 5 900 Mkr vilket är nästan 500 Mkr högre än det bokförda värdet.

Extra utdelning och återköp av egna aktier

Det starka resultatet under 1999 innebär att styrelsen föreslår stämman att Mandamus skall lämna en ordinarie utdelning på 3,25 kronor per aktie. Mandamus ökade renodling mot bostäder tillsammans med en högre koncentration av fastighetsbeståndet till orter med god befolkningsutveckling, innebär en allt lägre rörelserisk. Styrelsen anser därför att soliditeten kan sänkas från dagens nivå på cirka 25 procent till lägst 20 procent, vilket möjliggör en extra utdelning för 1999 med 10 kronor per aktie. Vidare föreslås att stämman skall ge styrelsen mandat att återköpa högst 2 000 000 aktier.

Förutsättningar för 2000

Proformaberäkningen för 1999 visar vilket resultat Mandamus skulle haft om vi ägt de fastigheter vi ägde vid årsskiftet 1999/2000 under hela 1999. Under 2000 kommer räntebidragen att minska med 11 Mkr och uppgå till cirka 7 Mkr. Med nuvarande hyresregleringssystem kan inte hyresnivåerna för bostäder förväntas öka mer än inflationen under 2000, samtidigt som risken för höjda räntor är påtaglig.

Med denna utgångspunkt är det styrelsens och min bedömning att Mandamus resultat före skatt för den löpande verksamheten under 2000 kommer att uppgå till cirka 130 Mkr eller 6,33 kronor per aktie. Till detta kommer resultat från fortsatta fastighetsförsäljningar. Prognosen förutsätter att stämman accepterar styrelsens förslag om extra utdelning och återköp av aktier.

Anders Johansson
Verkställande direktör

Gemenskap ger bättre boendemiljö

I Husby norr om Stockholm har Mandamus sedan drygt ett år tillbaka ett stort antal lägenheter. Området, som under en längre tid hade en dålig stämpel och kännetecknades av vandalism och kriminalitet, är ett typexempel på hur man med engagemang och positiva, kundnära åtgärder kan skapa en bra boendemiljö tillsammans med hyresgästerna.

Esmail Zeinali är förvaltningschef för Mandamus i Husby. Hans engagemang går inte att ta miste på när man träffar honom.

Det första man måste göra är att engagera sig i sina hyresgäster och i det de vill ha, menar han.

Enligt honom gäller det att varje dag fråga sig vad som är viktigt och vad som kan vara aktuellt för hyresgästen. Han tycker att det är betydelsefullt att möta alla människor på deras villkor.

– Jag föredrar att träffa folk istället för att diskutera saker på telefon. Jag tror att det är viktigt att man förklarar varför saker ser ut som de gör, säger Esmail Zeinali. Då får man samtidigt en helt annan närhet till sina hyresgäster. Man får reda på vad de tycker är viktigt för att skapa en bra boendemiljö.

– Man måste gemensamt skapa en trevlig miljö. Här i Husby började vi med att plantera rabatter och måla. Vi frågade ungdomarna om de ville vara med och inreda gårdarna och på så sätt fick barn och ungdomar skapa egna miljöer som speglade dem själva och deras egna önskemål.

– Egentligen är det ganska enkelt, menar han, har man varit med och påverkat sin omgivning tar man ett mycket större ansvar. Man förstör helt enkelt inte något man själv har byggt.

Utrymme för egna rötter

Husby är ett bostadsområde där många av hyresgästerna har utländsk bakgrund och svåra upplevelser från hemlandet bakom sig. Många har negativa erfarenheter från tidigare boendeförhållanden och hyresvärdar, vilket kan försvåra deras relation till hyresvärden.

– Jag tror att mitt utländska påbrå underlättar i många avseenden när det gäller att skapa en ömsesidig förståelse mellan oss som företag och våra hyresgäster, menar Esmail Zeinali.

– Som hyresvärd måste man försöka förstå hur det är att bo och leva i en helt ny kultur. Jag tror att det är viktigt att man försöker skapa en närmiljö där alla känner igen sig, en miljö som värnar om svenska seder och traditioner men som samtidigt ger hyresgästerna möjlighet att återskapa sina egna rötter, säger han avslutningsvis.

Att miljön är mångkulturell är också en av de största tillgångarna i Husby menar de flesta hyresgäster vi träffar.

Internationell atmosfär

– Det är en väldigt internationell atmosfär här. En oerhört bra blandning av människor och en mycket trivsam stämning. Det är trevligt att träffa sina grannar, man hälsar på varandra och så. Det är helt enkelt stil på folk här i Husby, säger Lennart Elg, som själv har bott i Husby i nästan 25 år.

När han flyttade hit var Husby relativt nybyggt. Området var attraktivt och det var inte helt lätt att få tag i lägenheter. Närheten till naturen, den fina utsikten och de moderna lägenheterna var något av det som lockade när storstaden byttes mot förorten.

Det som till en början var modernt, nytt och attraktivt blev efter ett tag nergånget, trist och obehagligt. Lennart Elg var med under hela resan.

– Ett tag var det ganska gräsligt här. Det var kriminalitet och vandalism. Folk flyttade i panik. Man kände sig helt enkelt inte säker här, menar han.

Men nu börjar Husby bli attraktivt igen. Husby kan erbjuda ett personligt, tryggt och mångkulturellt boende, något som framförallt unga människor eftersträvar.

– Nu är det helt annorlunda. Det är rent och fint. Ja, det har nog faktiskt aldrig varit så fint som det är nu. Och så känns det tryggt igen, även när man går ut på kvällarna. Nu är jag väldigt nöjd med att bo här, säger Lennart Elg.

Säker och trygg miljö

Just säkerheten har Mandamus och Esmail Zeinali jobbat mycket med.

– Alla har rätt till en säker och trygg miljö. När jag började här, tänkte jag att så här vill inte jag bo med min familj och mina barn, berättar Esmail Zeinali.

Då var narkotikahandel, rån och inbrott vardagsföreteelser i Husby. För att komma till rätta med problemen inleddes samarbete med polis och myndigheter. Det första vi gjorde var att anlita ett vaktbolag för bevakning av området dygnet runt och att inleda ett brottsförebyggande samarbete med andra aktörer inom området.

– Numera är merparten av husen utrustade med kortläsare och hyresgästerna har egna passerkort som gör att endast de som bor i fastigheterna eller har ärende dit kan komma in, berättar Esmail Zeinali. Åtgärderna har gett tydliga resultat. Kriminaliteten har minskat rejält. Droghandeln är i princip borta och det är väldigt lite inbrott i området.

– Säkerheten är något av det som jag är mest nöjd med här, påpekar även Reza Khelili Dylami som har bott i Husby i nästan två och ett halvt år.

– Det ska vara rent och tryggt där man bor. Alla vill ju ha det fint omkring sig, säger han när han visar oss runt i huset där han bor. Det finns inga spår av vandalism, huset är rent och dessutom nymålat.

– Man ska inte behöva skämmas över sitt hem eller var man bor, menar Reza Khelili Dylami.

Billigt och bra

Man kan undra om det inte finns något som är dåligt i Husby.

– Lite fler svenskar skulle vara trevligt, tycker Reza Khelili Dylami. Det börjar flytta fler svenskar hit, vilket är väldigt roligt. Alla skulle nog må bra av att det fanns ett större inslag av svenskar här än det gör idag.

– Man borde kunna göra mer för att marknadsföra Husby anser han. Till exempel ha öppet hus. Bjuda hit folk på kulturella tillställningar och internationella kvällar. Där kunde man visa andra kulturer, presentera mat, underhållning och historia från andra länder.

– Man måste framhäva det positiva och familjära, visa på mångfalden. Det är så mycket som är bra med Husby. Närheten till storstaden, bra kommunikationer med buss och tåg och så naturligtvis naturen och alla grönområden.

– Dessutom har vi en bra gemenskap här. Och så är det billigt, både att bo och leva i Husby, avslutar Reza Khelili Dylami.

Fastighetsbolagens stora utmaning

Att våga bli mer personliga och att hjälpa människor i hela deras livssituation, det är den stora utmaningen för fastighetsbolagen i framtiden, enligt Erik Franzon, konsult och framtidsforskare vid Kairos Future AB. Förmågan att se det lilla i det stora och det stora i det lilla är det som blir avgörande för framtidens företag, om man ska tro honom.

Kairos Future är en oberoende tankesmedja, bestående av allt från civilingenjörer och lantmätare till ekonomer, beteendevetare och historiker. Kairos Future hjälper företag och organisationer att mentalt och organisatoriskt öka sin framtidsberedskap.

Erik Franzon kallar sig framtidsforskare och är specialiserad på värderingsförändringar i samhället, kopplade till krav och önskemål kring hem och boende.

Trygghet i kaoset

Enligt Erik Franzon är en framtida trend att fastighetsbolagen måste engagera sig mer i sina kunder och deras livsöden.

– Företagen måste kunna fokusera på skiftande, individuella behov. Trenden är att allt blir mer dubbelriktat. Samtidigt som det blir mer kaotiskt runt omkring oss, försöker vi som individer hitta en trygghet i tillvaron.

Enligt Erik Franzon kan boendet, och därmed indirekt fastighetsbolagen, mycket väl bli den tryggheten för många människor.

– Det finns en tendens att vi söker oss till homogena sammanhang, eller så kallade communities. Där lever och bor vi med människor som delar våra egna värderingar. Man kan därför tänka sig att fastighetsbolagen får ett större ansvar för att hjälpa de boende att skapa dessa communities i framtiden.

Lokalt och globalt umgänge

Erik Franzon menar att hyresvärden måste skapa en öppen och levande miljö som ger utrymme för de boende att skapa personliga relationer.

– Man kan även tänka sig att fastighetsbolagen i framtiden kan upplåta eller subventionera lokaler för organisationer eller verksamheter som främjar en bra boendemiljö. Detta kan till exempel vara kyrkan, caféer eller restauranger.

Framtidens communities kan mycket väl även vara virtuella. De kan exempelvis finnas på Internet. Boendemiljön skapar ett lokalt umgänge, medan tekniken främjar det globala umgänget, menar Erik Franzon.

– Den nya tekniken ger oss möjlighet att möta människor på ett annat sätt än förr. Nu för tiden kan man träffa människor helt oberoende av tid och rymd. Med teknikens hjälp kan vi bryta tidigare gränser, både geografiska och tidsmässiga.

Nya dygnsrytmer

Även vår dagliga underhållning kommer att kunna skräddarsys efter individuella önskemål. Digital-TV innebär att vi i mycket större utsträckning själva kommer att kunna bestämma när vi vill ta del av nyheter, film och andra program på TV. Gränslösheten är, enligt Erik Franzon, en av de största skillnaderna mellan förr och nu.

– Vi kommer att leva och verka mer i rum än i tid, spår Erik Franzon.

– Detta innebär samtidigt att vi som individer kommer att förhålla oss till tid och tillgänglighet på ett helt annat sätt än förr. Många kommer att vända upp och ner på dygnet.

– Om man ändrar på sin egen dygnsrytm kommer man troligen också att ställa andra krav på de företag man har kontakt med. Detta kan mycket väl komma att gälla fastighetsbolag och hyresvärdar.

Erik Franzon/Karios Future

1 Vad kommer för – respektive nackdelarna med att bo på en liten ort respektive i en storstad att vara i framtiden?
- Liten ort: Livskvalitet i form av trygghet, överblickbarheten och en god omsorg. Tid till annat.
- Storstad: Livskvalitet i form av utbud, puls och att finnas med där det händer. Tillfredställer nyfikenheten.

2 Vad anser du vara fastighetsföretagens största tillgångar i framtiden?
- Täta, nära och välvårdade kundrelationer. Det vill säga fastighetsbolagen har en nyckel som passar till ett lås som går till människors vardagsliv. Det gäller för företagen att förstå i vilket lås som nyckeln passar.

3 Vad är boendekvalitet med tre ord?
- Självförverkligande, avskildhet och ”på egna villkor”.

Där kommer kraven troligen att kretsa kring när och hur man vill kunna kontakta hyresvärden, på vilka tider man vill ha service utförd i sin lägenhet och när man får tillgång till gemensamma utrymmen, som till exempel tvättstugor.

Modernt konsumentmönster

Även vårt konsumentbeteende kommer att förändras. Enligt Erik Franzon kommer även detta att påverka fastighetsbolagen.

– Vi kommer att i mycket större utsträckning beställa varor och tjänster via nätet. Framsynta fastighetsbolag planerar redan nu för hur de ska ordna så att deras hyresgäster kan få produktleveranser även när hyresgästerna inte är hemma. Detta kan till exempel åtgärdas genom att bygga kombinerade post- och leveransrum på entréplanet i hyreshusen.

– Och naturligtvis kan det också tänkas att fastighetsbolagen kan bredda sina verksamhetsområden i framtiden, till exempel ta hand om mer service i samband med seniorboende, såsom larm och hjälp i hemmet.

Personlighet i förhållningssättet

Tillgängligheten kommer att kunna förbättras med teknikens hjälp. Internet och andra interaktiva lösningar hjälper företagen att bli mer oberoende av tid. Samtidigt innebär tekniken att kraven på snabb återkoppling och ett personligt förhållningssätt ökar, menar Erik Franzon.

– Internet och den nya tekniken är endast ett verktyg som måste användas till det de boende vill och på det sätt som de boende tycker om. Som motvikt till det opersonliga i tekniken kommer vi att eftersträva en större personlig kontakt. Och ett mer personligt bemötande. Troligen kommer vi även att förvänta oss att våra hyresvärdar vet mer om oss, våra familjebilder och våra personliga preferenser. Samtidigt är människor rädda för ett ”storebrorssamhälle”. En viktig utmaning blir därför att vara personlig utan att sätta sig över den personliga integriteten.

– Framtidens hyresvärd kan med andra ord komma att ta över en roll från förr, nämligen dåtidens portvakt som bland annat stod för personlig service, närhet, engagemang och trygghet, värden som kommer att bli allt viktigare i framtiden.

Nya strukturer i framtiden

Enligt Erik Franzon kommer vi som konsumenter att fokusera mindre på fysiska strukturer för att i stället bygga virtuella och emotionella strukturer.

– För fastighetsbolagen innebär detta att de måste erbjuda mer än boende, mycket mer än bara väggar och tak.

Detta kommer att ställa helt nya krav på fastighetsbolagen i framtiden. Företagen måste utöka servicen samtidigt som de måste utveckla och introducera nya, personliga kringtjänster.

– Framtidens fastighetsbolag ser både individen och helheten. Och förmår att anpassa sig till den nya gränslösa verkligheten utan att förlora närheten till och engagemanget för sina kunder, avslutar Erik Franzon.

Årets hyresgäst

I Solna valdes fru Karin Lidfält till Årets bästa granne. Fru Lidfält sköter rabatterna medan Mandamus bekostar blommor och verktyg. Resultatet har blivit en trivsam gård och god grannsämja.

Mandamus är naturligtvis mycket glada åt den typ av insatser fru Karin Lidfält bidrar med. Personligt engagemang stärker grannsämjan och förbättrar boendemiljön.

Hyresgästen är hedersgästen

Mandamus vision är att bli det självklara förstahandsvalet för bostadssökande. Mandamus arbetar under mottot ”Hyresgästen är hedersgästen”. Inför mötet med hyresgästen har Mandamus etablerat BoButiker på alla utvalda orter och startat en Bo-Klubb för alla hyresgäster. Nu går Mandamus vidare med introduktionen av Laddat Boende, ett program som ska addera mervärde till boendet.

Kraven på boservice och kringtjänster ökar. Hyresvärden måste förstå vad hyresgästen förväntar sig av sitt boende och sin värd. Detta innebär bland annat att en bra hyresvärd måste ha god kännedom om de lokala marknaderna och en mycket nära dialog med kunden – det vill säga hyresgästen. Dessutom måste hyresvärden sträva efter att hålla en hög servicenivå i samtliga kontakter med såväl nuvarande som presumtiva hyresgäster. För att åstadkomma detta arbetar Mandamus med BoButiker och Mandamus-ambassadörer.

Alltid välkommen i BoButiken

För att upprätthålla en hög servicenivå och för att hyresgästen enkelt skall kunna få kontakt med Mandamus har BoButiker, med en tydlig profil, etablerats på Mandamus utvalda orter.

BoButikerna hanterar alla typer av ärenden – från administration av hyreskontrakt och uthyrning av lägenheter, till teknisk assistans och rådgivning. BoButikerna är vanligen bemannade med en uthyrare och en teknisk förvaltare som även fungerar som arbetsledare för den tekniska personalen. Där kan hyresgästen även få information kring Bo-Klubben eller andra erbjudanden från Mandamus. I Bo-Butiken är hyresgästen alltid välkommen.

Mandamus-ambassadör, en hederspost

Mandamus strävar efter att erbjuda god service med kompetent och serviceinriktad personal. Detta förutsätter att alla medarbetare arbetar efter samma mål och att alla anställda har verktyg och information som underlättar den dagliga dialogen med hyresgästen. Därför har Mandamus skapat en ambassadörsutbildning som samtliga medarbetare genomgår.

Utbildningen innehåller en grundlig genomgång av Mandamus vision, mål, strategier och service. En stor del av kursen handlar om Mandamus profil och förhållningssätt både internt och gentemot omvärlden, det vill säga gentemot hyresgästen, investeraren och pressen.

Mandamus-ambassadörerna får även detaljerad information om resultaten av den serviceundersökning som Mandamus genomför varje år. Dessutom diskuteras frågor kring framtidens boende och Mandamus roll som hyresvärd. Ambassadörsutbildningen ger därmed Mandamus medarbetare en god inblick i vad hyresgästerna anser som viktiga servicemoment och betydelsefulla framtidsfrågor.

Efter genomförd ambassadörsutbildning blir det helt enkelt mycket lättare för varje anställd inom Mandamus att ge bättre service och hjälpa hyresgästen på ett bra sätt. Ambassadörerna är Mandamus ansikte utåt och det är därför viktigt att alla förstår och arbetar efter Mandamus övergripande motto – ”Hyresgästen är hedersgästen”.

Bo-Klubben

Bo-Klubben, där hyresgästen automatiskt är medlem, startades 1998 i syfte att erbjuda kringtjänster för de boende i Mandamus fastigheter. Genom Bo-Klubben får hyresgästen tillgång till såväl centralt förhandlade avtal och till lokala erbjudanden som information, nyheter och tävlingar. Bo-Klubben har presenterat ett stort antal rabatterbjudanden från lokala företag, omfattande allt från livsmedel och kläder till resor och biltvätt.

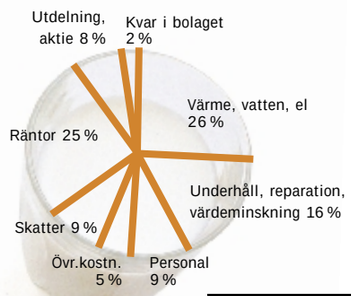
BoButik
- Lägenhetsuthyrning
- Mandamus-ambassadörer
- Förmedlar Mandamus profil
- Dagliga dialogen med hyresgästen
- Finns på utvalda orter

Bo-Klubb
- Kvartalsbladet
- Lokal och central information
- Lokala erbjudanden
- Tävlingar
- Hyresgästen är automatiskt medlem

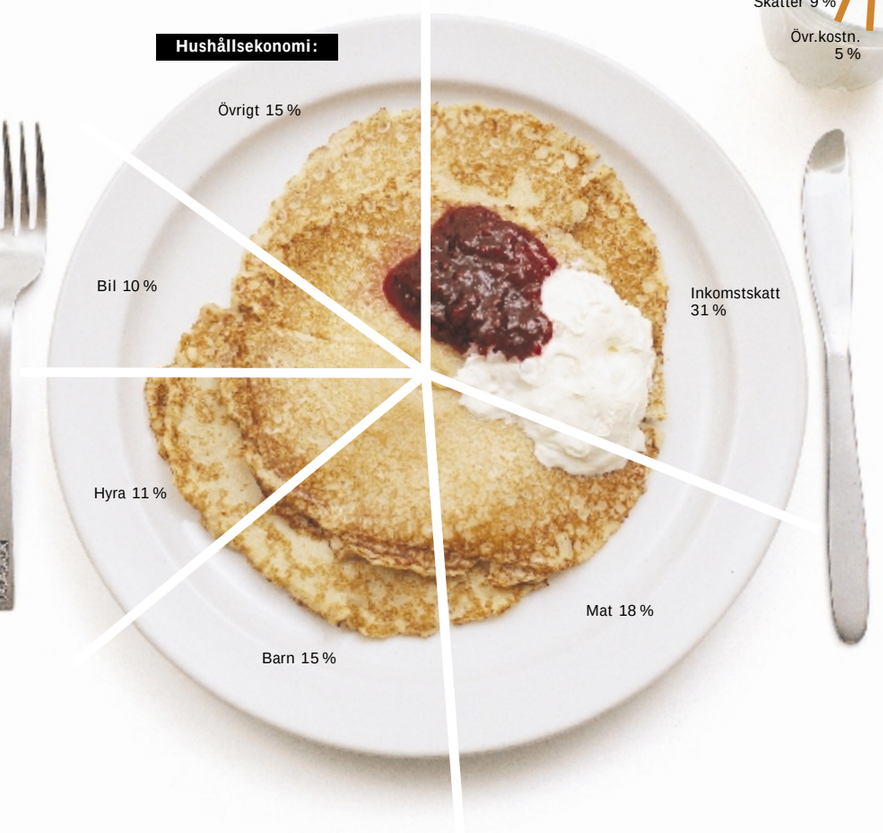
Laddat Boende
- Addera mervärde till boendet genom personliga tillval och tjänster
- Förmånliga erbjudanden från Mandamus samarbetspartners
- Individuella val

Boendet står för en av de större utgiftsposterna i en normal hushållsbudget. Hur utgifterna ser ut beror på var i landet man bor, men också på hur stora inkomsterna i hushållet är. Nedanstående kalkyl utgår ifrån ett hushåll med två vuxna och två barn, en sammanlagd månadsinkomst om 34 000 kronor, en månadshyra om 3 700 kronor och i övrigt kostnader huvudsakligen enligt konsumentverket ("Koll på pengarna 2000").

Den enskilt största posten är inkomstskatten, för ett normalhushåll omkring 31 procent. Därefter kommer matkostnader med 18 procent och barnomsorg med 15 procent. Hyran tar 11 och bilen 10 procent. Övrigt, såsom kläder och fritid, tar återstående 15 procent.



Hushållsekonomi:



Vad används hyran till?

De 11 procent som går till hyra utgör Mandamus hyresintäkter och av dessa används 26 procent för drift och 16 procent för underhåll av fastigheterna. 9 procent går till löner till de anställda och 25 procent till ränta på banklånen. Övriga kostnader tar 5 procent. Vidare betalar Mandamus 9 procent i fastighetsskatt och inkomstskatt. Av resultatet efter skatt delas en del, motsvarande 8 procent av hyresintäkterna, ut till aktieägarna som ersättning för deras satsade riskkapital (deras ränta) och en del, 2 procent, stannar kvar i bolaget för att återinvesteras. Diagrammet ovan utgår ifrån årets resultaträkning, dock har jämförelsestörande poster utelämnats.

Laddat Boende – en framtidsfråga

Mandamus arbetar intensivt med att utveckla mervärdet för hyresgästen. Som en del av detta arbete har Mandamus definierat begreppet Laddat Boende, ett program som syftar till att addera mervärden till boendet. Förutom ett rikare boende skall programmet även skapa förutsättningar för en förbättrad boendeekonomi för hyresgästen.

De nya tjänster som kommer att introduceras under år 2000 har sitt ursprung i en marknadsundersökning genomförd bland Mandamus hyresgäster. Stort intresse fick underhållningstjänster, som kabel- TV och Internet. Därefter kom mer funktionella tjänster som säkerhet, telefoni, el och vitvaror. Avslutningsvis kom tjänster av mer praktisk karaktär, exempelvis lägenhetsinredning och servicetjänster som fönsterputsning och flyttstädning.

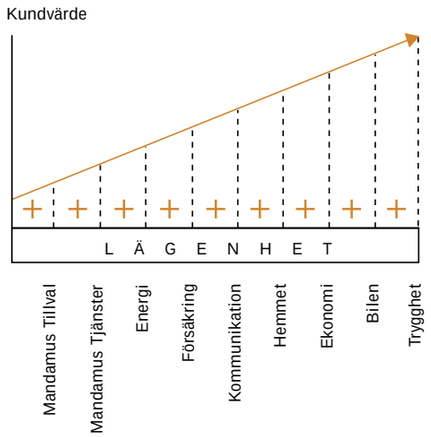
Individuella tillval och pengar att hämta

Baserat på undersökningen har Mandamus delat upp Laddat Boende-programmet i olika kategorier omfattande energi, försäkring, bil, kommunikation, hem, ekonomi och trygghet. Inom dessa kategorier samarbetar Mandamus med marknadsledande leverantörer, som Birka, Holmia, Preem, Budget, Telia, Electrolux SEB och Securitas.

Laddat Boende-programmet omfattar även mer funktionella erbjudanden och praktiska tjänster som tillval av tvättmaskin, diskmaskin och säkerhetsdörr samt serviceerbjudanden såsom städ- och inflyttningshjälp.

Samtliga erbjudanden inom programmet Laddat Boende är frivilliga för hyresgästen. Målsättningen är att hyresgästen skall kunna spara både tid och pengar genom att delta i programmet.

Mervärdet i Laddat Boende



Serviceundersökning sätter hyresgästen i fokus

Mandamus arbetar kontinuerligt med att utveckla servicen. För att fånga upp kommentarer och synpunkter från hyresgästen hålls regelbundna hyresgästmöten. På dessa möten får Mandamus ta del av hyresgästens önskemål om förbättringar i fastigheterna och förslag till framtida servicetjänster.

Varje år genomför Mandamus en serviceundersökning bland samtliga hyresgäster. Undersökningen fokuserar på boende och servicenivå. I undersökningen mäter Mandamus hyresgästens syn på lägenhetsstandard, tvättstuga, grönområden och parkering, det vill säga hårda värden. Men även mjuka värden mäts, som bemötande, igenkännande och den dagliga dialogen med Mandamus.

Mätningen började 1997 och sedan dess har Mandamus serviceindex förbättrats för varje år. Under 1998 uppgick Mandamus serviceindex till 74,4 procent.

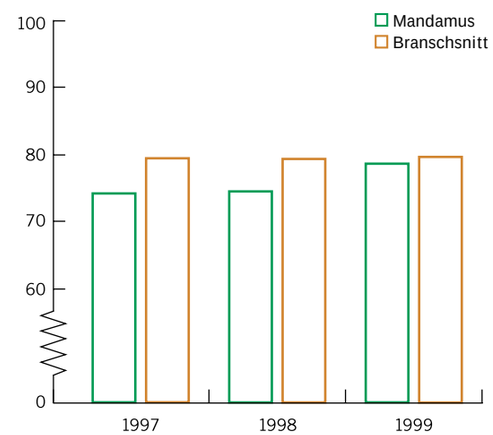
1999 uppgick indexvärdet till 78,5 procent vilket är en förbättring med 4,1 procentenheter. Relativt branschsnittet har Mandamus position förbättrats under mätperioden, dock ligger Mandamus fortfarande något under genomsnittet. Frågan om gott bemötande fick högst poäng, vilket stämmer väl överens med Mandamus motto "Hyresgästen är hedersgästen".

Varje år följs resultatet av servicemätningen upp och diskuteras i de olika regionerna. Med utgångspunkt från dessa diskussioner samt synpunkter från de lokala hyresgästmötena utarbetar Mandamus sedan lokala handlingsplaner som syftar till att förbättra trivseln för hyresgästen.

Förbättrad lönsamhet för Mandamus

Mandamus satsning på Laddat Boende är ytterligare ett steg på vägen för att bli det självklara förstahandsvalet för bostadssökande. Insatserna skall leda till att Mandamus får nöjdare kunder, vilket i sin tur ger lägre vakanser och mindre omflyttning. Detta leder i sin tur till en förbättrad lönsamhet för Mandamus.

Service index



Intelligent hus i Husby

I Mandamus strävan att konstant ligga långt framme inom både teknisk utveckling och miljötänkande, samarbetar Mandamus sedan en tid tillbaka med Birka Energi. Projektet gäller utveckling av ett så kallat intelligent hus i Husby. Målsättningen med projektet är att skapa en effektivare teknisk förvaltning genom till exempel fjärravläsning och fjärrstyrning av värme och vatten.

Ständigt nya tjänster

Nya tjänster som till exempel individuell statistikuppföljning av elförbrukningen är också under utveckling. Redan idag kan Mandamus i samarbete med Birka Energi erbjuda fördelaktiga priser på både vanlig och miljövänlig el.

IT-hus i Borås

Mandamus arbetar tillsammans med Telia och Microsoft med att utveckla morgondagens kommunikationslösningar för hyresgästerna. Ett gemensamt projekt kring utvecklingen av ett så kallat IT-hus med bredbands- och extranätlösningar för till exempel Internet och IP-telefoni har påbörjats.

Tanken är att alla Mandamus hyresgäster i förlängningen skall få tillgång till Mandamus@home, Mandamus nya elektroniska mötesplats för hyresgästen och fastighetsägaren som baseras på Telia och Microsofts kommunikationslösning IT@home. På Mandamus extranät skall hyresgästen, utöver att kunna kommunicera med Mandamus och sina grannar, kunna boka tid i tvättstugan och andra gemensamma lokaler. Dessutom skall hyresgästen kunna beställa service och få tillgång till aktuell information från BoKlubben.

HEMMA HOS MANDAMUS

Vägen till en välmående personal

Mandamus personalpolitik syftar till att vårda, utveckla och belöna de anställda. Den grundläggande filosofin är att engagerade medarbetare ger hyresgästen ett bättre bemötande där problem löses snabbare och i en mer positiv atmosfär, samtidigt som sjukfrånvaron och rehabiliteringsinsatserna minskar. I enlighet med detta är mottot för personalpolitiken att Mandamus medarbetare skall må bra och ha kul på jobbet.

Medelantalet anställda under 1999 i Sverige uppgick till 144 personer varav 63 procent män. Företagsledningen består av en kvinna och sju män.

Mandamus har fastställt policys för bland annat lön och bonus, arbetsmiljö, utveckling och utbildning samt jämställdhet.

Jämställdhetsplan ger lika möjligheter

Målet för jämställdhetsarbetet är att göra Mandamus till en attraktiv arbetsplats för både kvinnor och män. Detta skall uppnås genom att kvinnor och män har lika möjlighet till anställning, utbildning, lön, befordran och utveckling i arbetet. I enlighet med jämställdhetsplanen skall förvärvsarbete kunna kombineras med föräldraansvar och hänsyn skall tas till såväl kunskap som social kompetens inom samtliga områden.

Vid den årliga lönerevideringen strävar Mandamus efter att få bort eventuella löneskillnader mellan män och kvinnor med likvärdiga arbetsuppgifter och likvärdig kompetens. Jämställdhetsarbetet följs årligen upp i samband med att jämställdhetsplanen revideras. Jämställdhetsplanen antogs hösten 1998 och revideradeS under slutet av 1999.

Frisk- och hälsovård för ökad välbefinnande

För att värna om medarbetarnas hälsa och välbefinnande arbetar Mandamus aktivt med frisk- och hälsovård. Mandamus har tecknat avtal med olika underleverantörer avseende företagshälsovård. I samarbetet ingår arbetsmiljörådgivning, sjukvård, sjukgymnastik och telefonrådgivning.

För att stimulera medarbetarna till ett aktivare och mer hälsosamt liv lämnar Mandamus dessutom bidrag till rökavvänjning samt friskvårdsaktiviteter såsom gymnastik, styrketräning och vissa bollsporter. Mandamus har även tecknat en försäkring avseende kristerapi som innebär att samtliga medarbetare alltid har tillgång till kunniga terapeuter och psykologer om en krissituation skulle uppstå.

Samverkan ger bättre arbetsmiljö

I syfte att värna om och vårda sin personal har Mandamus upprättat en arbetsmiljöpolicy. Målet med denna är att undvika ohälsa på arbetsplatsen och olycksfall i arbetet. Det yttersta ansvaret ligger på arbetsgivaren, även om målsättningen är att arbetsgivare och arbetstagare skall samverka för att åstadkomma en god arbetsmiljö.

Mandamus planerar, leder och kontrollerar systematiskt verksamheten på ett sätt som leder till att arbetsmiljön uppfyller lagar och föreskrifter. I enlighet med policyn skall varje anställd dessutom se till att den egna arbetsplatsen är välordnad och att skyddsanordningar är i gott skick. Eventuella olyckor, incidenter och risker skall åtgärdas, rapporteras och utredas.

Under 1999 har ergonomiska experter från företagshälsovården informerat och utfört ergonomiska genomgångar med den administrativa personalen på Mandamus samtliga kontor. Dessutom har arbetskläder och skyddsutrustning för fastighetsskötarna tagits fram.

Under 1999 genomfördes en intern undersökning avseende den fysiska och den psykosociala miljön. Enkäten gav ett förhållandevis positivt resultat för de olika enheterna inom företaget. Dessa erfarenheter ligger till grund för en fortsatt satsning på den psykosociala miljön.

Personalutveckling

Varje år genomför Mandamus utvecklingssamtal med samtliga medarbetare. Samtalen syftar till att sätta den enskildes arbetsuppgifter och personliga förväntningar i relation till företagets övergripande mål. I samband med samtalen definieras klara arbetsmål och arbetsresultaten utvärderas. Vidare diskuteras medarbetarens framtida utveckling i relation till möjliga utbildningar under det kommande året och individuella utbildningsplaner utformas.

Samtliga anställda genomgår alltid en ambassadörsutbildning i samband med att deras anställning påbörjas. Ambassadörskurserna är en generell utbildning där Mandamus vision, mål och strategier presenteras och där Mandamus profil som hyresvärd diskuteras. Under år 2000 kommer utbildningsprogrammet att kompletteras med bland annat vidareutbildning i hyresjuridik och säljträning för fastighetsförvaltarna och uthyrarna, samt praktiska hantverksutbildningar för fastighetsskötarna.

Marknadsmässig lön är grunden

I enlighet med Mandamus övergripande personalpolitik arbetar Mandamus med en lönepolicy som syftar till att alla medarbetare skall få marknadsmässiga, individuellt satta löner i förhållande till arbetsuppgifter och kompetens. Detta fungerar som verktyg för att premiera medarbetarnas arbetsinsatser i förhållande till deras arbetsuppgifter.

Lönesättningen skall stämma överens med koncernens övergripande mål och de krav som dessa mål innebär för varje enskild medarbetare. Dessutom arbetar Mandamus med ett bonussystem där grundtanken är att när företaget går bättre än förväntat, skall detta ge utdelning åt varje enskild medarbetare. Bonusen beräknas utifrån två huvudparametrar – aktiekurs och driftnetto.

Utfallet 1999 av Mandamus bonusprogram var gott, i genomsnitt fick de anställda, exklusive ledningsgruppen, 14 600 kronor i bonus.

Anders Silverbåge
Region Skåne

1 Vad är den främsta tillgången för regionen och området avseende boendekvalitet?
- Glest, hav och mark, närmast Norra Europas kulturcentra, Stor-Köpenhamn.

2 Vad är den främsta tillgången för regionen avseende livskvalitet?
- Närhet till kulturcentra, kontakt och närhet till kontinenten.

3 Vad är Mandamus Region Skånes största tillgång inför framtiden?
- Integreras med Köpenhamnsregionen. Skåne, klimatet viktigast.

4 Vad är boendekvalitet med tre ord?
- Grannkontakt, dialog och trygghet.

5 Och, avslutningsvis, tre viktiga ord för framtidens boende?
- Internet, sevicetänkande och kundanpassning.

Thomas Bengtsson
Region Småland/Halland

1 Vad är den främsta tillgången för regionen och området avseende boendekvalitet?
- Närhet, service och förståelse. Med andra ord mänskliga och tekniska kvaliteter i samklang.

2 Vad är den främsta tillgången för regionen avseende livskvalitet?
- Småland: gott om arbete. Halland: fritid och kultur.

3 Vad är Mandamus Region Småland/Hallands största tillgång inför framtiden?
- Vi ser till helhetsbilden vad gäller boendets olika problem och möjligheter. Vi lyssnar, tar åt oss och förbättrar.

4 Vad är boendekvalitet med tre ord?
- Bra grannar, trygghet och service.

5 Och, avslutningsvis, tre viktiga ord för framtidens boende.
- Individuell anpassning, service och trygghet.

HEMMA HOS MANDAMUS

Långsiktigt och aktivt miljöarbete

En viktig del av Mandamus profil gentemot marknaden är miljötänkandet och det aktiva miljöarbete som bedrivs inom företaget. Miljötänkandet skall prägla företaget i allt från val av produkter i den dagliga verksamheten till hantering av rivningsmaterial när fastigheter renoveras eller byggs om. Mandamus arbetar efter en miljöpolicy som syftar till att minska företagets miljöpåverkan och att samtidigt bidra till en positiv, uthållig samhällsutveckling.

Miljöarbetet inom Mandamus bedrivs i två tvärgrupper där den ena arbetar med frågor som rör företagets allmänna miljöpåverkan och den andra med frågor som rör energiförbrukningen och därmed relaterade miljöfrågor. Miljö- och energigrupperna utarbetar årliga program med konkreta miljömål för verksamheten. Miljömålen bestäms bland annat utifrån miljöpolicy, lagstiftning och genomförda miljöinventeringar.

En tydlig miljöprofil och väl genomförda, långsiktiga miljöåtgärder förbättrar konkurrenskraften och därmed lönsamheten för Mandamus.

Miljöinventering genomförd

En omfattande miljöinventering av Mandamus fastigheter slutfördes under 1999. Inventeringen utfördes i huvudsak av egen eller kontrakterad förvaltningspersonal och syftet med inventeringen var att erhålla en nulägesbeskrivning av fastighetsbeståndet samt att utreda behovet av miljöförbättrande åtgärder.

Inventeringen behandlade områden som energi, inre miljö (fukt, mögel och radon), kretslopp (källsortering, freoner, asbest, PCB, kvicksilver och andra miljöförstörande ämnen), samt säkerhet (utrymningsvägar och brandutrustning).

Genomförda miljöåtgärder under 1999

Under året har miljöproblem i 30 fastigheter åtgärdats. Bland annat har Mandamus sanerat cirka 13 000 m² boarea från asbestbaserade byggmateriel och avvecklat användning av freon i 20 anläggningar.

Ytterligare ett antal projekt som syftar till att minska bolagets miljöpåverkan har genomförts under 1999. I energiprojektet har ett antal fastigheter konverterats till fjärrvärme. Miljöbelastningen har därmed blivit mindre samtidigt som bättre driftekonomi har erhållits. Under 1999 svarade fjärrvärme för 69 procent och olja för endast 7 procent av den egna energianvändningen.

Mandamus har även fortsatt arbetet med att anpassa samtliga av sina fastigheter till ett kretsloppstänkande. I samarbete med kommunala och privata fastighetsägare, och till viss del med statliga miljöbidrag, har källsortering införts i ett tjugotal fastigheter under 1999.

Nya miljömål för framtiden

Under året har Mandamus fortsatt arbetet med att upprätta ett miljöledningssystem enligt ISO 14001 i samarbete med Byggforskningsrådet.

Med miljöinventeringen och miljöledningssystemet som grund har ett miljöprogram med klara mål för år 2000 upprättats. Miljöprogrammet är indelat i fem huvudområden omfattande övergripande miljöarbete, energi, kretsloppsfrågor, kemikalier i förvaltningen, PCB och radon.

Ett viktigt delmål för miljöarbetet för år 2000 är att genomföra miljöutbildning för samtliga förvaltare och alla nyanställda som inte tidigare genomgått miljöutbildning.

Energi, kretslopp och kemikalier

När det gäller energiarbetet kommer Mandamus under år 2000 att genomföra en heltäckande dokumentation av förbrukning av energi och vatten för det totala fastighetsbeståndet, energianalyser av de fastigheter som har höga förbrukningstal samt eventuella åtgärder kommer att genomföras under året. Energigruppen kommer även i samråd med driftpersonalen att formulera besparingsmål för samtliga fastigheter. Dessutom kommer utbildning att genomföras avseende energiuppföljningssystem som ger utökade möjligheter till kontroll och snabba åtgärder om energisystemen drabbas av fel eller är icke-optimalt intrimmade.

Kretsloppsarbetet kommer att fortsätta även i framtiden. I enlighet med Boverkets rekommendationer och det egna miljöprogrammet kommer Mandamus att möjliggöra källsortering i samtliga fastigheter på utvalda orter under år 2000.

I enlighet med miljöprogrammet strävar Mandamus även efter att minimera användningen av miljöpåverkande ämnen i den dagliga förvaltningen. Under år 2000 kommer styrningen av vilka godkända preparat som får användas i förvaltningen att utökas. Avsikten är därmed att successivt minimera användandet av ämnen som är skadliga. I många fall kan detta även ske genom att att byta arbetsmetoder snarare än att byta preparat.

PCB och radon

Fastighetsbranschens organisationer har tagit på sig att fram till år 2002 sanera sina fastigheter för PCB (polyklorerade bifenyler). PCB är en grupp klorhaltiga starkt giftiga organiska ämnen som bland annat används i färger, fogmassor och elmaterial. Under år 2000 kommer Mandamus därför att inventera det egna fastighetsbeståndet för att göra en bedömning av förekomsten samt tänkbara åtgärder och kostnader i samband med saneringen.

Radon är en radioaktiv ädelgas som finns i marken och i vissa byggnadsmaterial som till exempel blå lättbetong. Miljöinventeringen som slutfördes under år 1999 visade att risk för radon fanns i ett antal fastigheter. Under år 2000 kommer handlingsplaner med åtgärdsförslag att upprättas för samtliga av dessa fastigheter.

Koldioxidutsläpp

Mandamus har tidigare genomfört en beräkning av det årliga koldioxidutsläppet för koncernens fastigheter. Beräkningen utgår dels ifrån företagets förbrukning av olika typer av energi, dels på ett antal antaganden baserade på samma bakgrundsinformation som Finanstidningens och Folksams miljöindex.

I beräkningen ingick koldioxidutsläpp från Mandamus förbrukning av olja, fjärrvärme, el och gas samt drivmedel för fordon. Totalt bedömdes utsläppen uppgå till cirka 27 000 ton under 1999, vilket motsvarar 34 (37) ton per miljon kronor hyresintäkter eller 25 (21) ton per miljon kronor av börsvärdet. Målet är att minska bolagets utsläpp genom att under år 2000 sätta upp energimål för varje fastighet. Successiv avveckling av äldre oljeanläggningar bidrar också till minskade utsläpp av koldioxid.

Anders Hammar
Region Väst

1 Vad är den främsta tillgången för regionen och området avseende boendekvalitet?
- Kommunikationer och valfrihet.

2 Vad är den främsta tillgången för regionen avseende livskvalitet?
- Närhet till skog och hav.

3 Vad är Mandamus Region Västs största tillgång inför framtiden?
- Skräddarsytt bestånd med organisation därefter.

4 Vad är boendekvalitet med tre ord?
- Påverkningsbart, ”nära till” och tryggt.

5 Och, avslutningsvis, tre viktiga ord för framtidens boende?
- Kommunikation, frihet och trygghet.

Christer Carlsson
Region Öst

1 Vad är den främsta tillgången för regionen och området avseende boendekvalitet?
- Utanför storstan är det bra miljö, nära naturen och lugn och ro. I Stockholms förorter, bra kommunikationer till stadsliv och även nära till natur.

2 Vad är den främsta tillgången för regionen avseende livskvalitet?
- Närhet till Sveriges finaste skärgård och storstäder.

3 Vad är Mandamus Region Östs största tillgång inför framtiden?
- Lokal förvaltning.

4 Vad är bra boendekvalitet med tre ord?
- Bra underhållna fastigheter, trygghet och bra grannsämja.

5 Tre viktiga ord för framtidens boende?
- Valfrihet, hög och mer personlig service.

Affärsidé, mål och strategi

Affärsidé
Mandamus skall äga, utveckla och förvalta fastigheter med hög direktavkastning. Fastighetsbeståndet skall koncentreras till ett begränsat antal utvalda orter i södra och mellersta Sverige. Andelen bostäder skall vara hög.

Motto
Hyresgästen är hedersgästen.

Övergripande mål
Mandamus skall genom effektiv och kundnära fastighetsförvaltning på utvalda orter skapa långsiktig lönsamhet i rörelsen och konkurrenskraftig avkastning

Måluppfyllelse

Mandamus kommunicerar sina mål till marknaden genom bland annat årsredovisningar, delårsbokslut och pressmeddelanden. Vissa av dessa mål är kvantifierbara och nedan redovisas en uppföljning av de viktigaste av dessa. Det skall noteras att förbättringarna beror dels på effektivare förvaltning, dels på förädling av fastighetsbeståndet.

Mål	1999	1998	1997
Fastighetsbestånd			
Koncentration till 15–20 utvalda orter	88 % av bokfört värde på 16 orter	82 % av bokfört värde	63 % av bokfört värde
Hög andel bostäder	81 % av bokfört värde	72 % av bokfört värde	60 % av bokfört värde
Avyttring av utlandsbeståndet	1 fastighet med bokfört värde om 9 Mkr	5 fastigheter med bokfört värde om 371 Mkr	6 fastigheter med bokfört värde om 380 Mkr
Finansiella mål			
Långsiktiga och växande kassaflöden	126 Mkr	128 Mkr	101 Mkr (proforma)
Utdelning skall uppgå till lägst 50 % av resultatet efter skatt, exklusive vinster från fastighetsförsäljningar *	3,25 kronor per aktie eller 76 % av resultatet i ordinarie utdelning. Därtill en extra utdelning med 10 kronor per aktie. (Styrelsens förslag)	2,25 kronor per aktie eller 94 % av resultatet	Ej tillämpligt
Synlig soliditet cirka 25 % **	25,4 %	25,0 %	34,3 %
Drift- och resultatmål			
Uthyrningsgrad 95 % inom tre år (år 2000)	95,5 %	93,7 %	91,3 %
Låga hyresförluster	7 Mkr eller 0,9 % av hyresintäkterna	6 Mkr eller 1,1 % av hyresintäkterna	8 Mkr eller 1,6 % av hyresintäkterna (proforma)
Direktavkastning 8 %	7,9 %	7,6 %	7,5 %
Administrationskostnaderna skall minskas med 20 % inom tre år (år 2000)	34 Mkr eller 4,3 % av hyresintäkterna	32 Mkr eller 5,9 % av av hyresintäkterna	36 Mkr eller 7,1 % av hyresintäkterna (proforma)
Miljömål			
Koldioxidutsläpp	27.000 ton eller 34 ton per Mkr hyresintäkter	20.000 ton eller 37 ton per Mkr hyresintäkter	uppgift saknas
Kvalitetsmål			
ServiceIndex (Branschsnitt)	78,5 (79,5)	74,4 (79,2)	74,1 (79,3)

* Styrelsen har i februari 2000 ändrat målet för utdelning till 75 %.
** Styrelsen har i februari 2000 ändrat kravet på soliditet till lägst 20 %.

från fastighetsbeståndet. Därigenom skall bolagets aktieägare erhålla en konkurrenskraftig total avkastning på investerat kapital.

Strategi
Genom försäljningar och byten skall fastighetsbeståndet koncentreras till 15–20 utvalda orter i södra och mellersta Sverige. Det totala fastighetsbeståndet skall öka genom att förvärv sker på dessa orter. Andelen bostäder skall vara hög. Fastigheter på ej utvalda orter samt hotellfastigheter skall avyttras eller bytas mot fastigheter på utvalda orter.

Finansiella mål
Styrelsens mål är att utdelningen skall uppgå till 75 procent (tidigare 50 procent) av resultatet efter skatt exklusive effekter av fastighetsavyttringar. Dock kommer styrelsen också att beakta Mandamus konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Den synliga soliditeten för koncernen skall uppgå till lägst 20 procent (tidigare 25 procent).

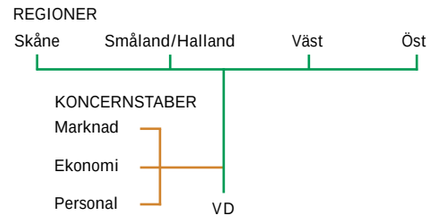
Miljömål
Genom en miljöanpassad fastighetsförvaltning, baserad på ett kretsloppstänkande, vill Mandamus på ett ansvarsfullt sätt minska verksamhetens miljöpåverkan och därigenom medverka till en miljömässigt uthållig och hållbar utveckling.

Ett grovt miljömått är koldioxidutsläpp i relation till hyresintäkterna. Ambitionen är att denna utsläppskvot successivt skall minska.

Kvalitetsmål
Mandamus genomför årliga servicemätningar. Målet är att Mandamus varje år skall förbättra sitt indextal relativt föregående år och relativt branschsnittet.

Organisation

Operativ struktur
Bolaget är organiserat enligt en enkel geografisk regionindelning med vissa centrala funktioner samlade vid huvudkontoret i Solna.



Verksamheten är organiserad utifrån kunden. Organisationen är därför uppbyggd kring fyra geografiska regionkontor, vilka fungerar som relativt autonoma interna företag. Inom varje region, som leds av en regionchef, finns administrativ personal, förvaltare och fastighetsskötare med tydligt uppdrag att på bästa sätt ta hand om regionens hyresgäster och förvalta regionens fastigheter.

Vid huvudkontoret finns ett antal centrala stödfunktioner, nämligen Marknad/Information, Ekonomi/Finans/IR och Personal, med uppgift att stödja regionerna i deras verksamhet med säljstöd, system och utveckling. Ekonomifunktionen har ansvar för övergripande planering, finansfrågor samt för koncernens Investor Relationfrågor.

Med syfte att utnyttja koncernens samlade kompetens på ett effektivt sätt och för att förankra fattade beslut bedrivs utvecklingsarbete genom sju tvärgrupper; energi, miljö, inköp, teknik, marknad, ekonomi och personal. Varje medlem av ledningsgruppen, som förutom VD består av de fyra regioncheferna samt de tre koncernstabscheferna, är ansvarig för varsin tvärgrupp, som därutöver består av representanter från respektive region.

Varje region är indelad i förvaltningsområden, vilka i normalfallet är baserade på fastigheternas geografiska belägenhet inom regionen, det vill säga oftast en utvald ort. En förvaltare ansvarar för respektive förvaltningsområde och rapporterar till regionchefen.

Mandamus förvaltningsmodell är att ha egen anställd personal på alla utvalda orter med tillräckligt stort fastighetsbestånd. Företagets bedömning är att cirka 50 000 m² är en kostnadseffektiv förvaltningsenhet, som möjliggör egen bemanning. På de orter där fastighetsbeståndet i nuläget är för litet för att bemanna med egen personal läggs förvaltningen ut på entreprenad med stark Mandamusprofilering.

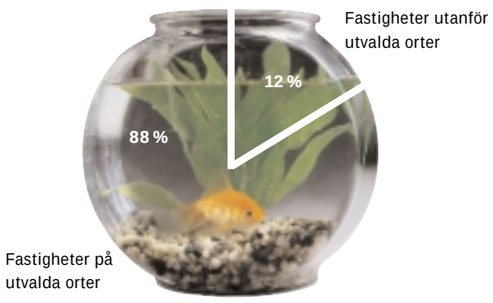
Årets förvärv och försäljningar

Fastighetsbeståndet koncentreras
Koncernen hade per 31 december 1999 fastigheter till ett bokfört värde om 5 433 Mkr (4 926), vilket innebär att volymen under året ökat med drygt 10 procent. Sedan Mandamus börsnoterades för drygt 1,5 år sedan har fastighetsbeståndet ökat med 84 procent uttryckt i bokfört värde. Under 1999 har fastigheter med ett bokfört värde om 808 Mkr avyttrats samtidigt som fastigheter för 1 291 Mkr förvärvats. Ytmässigt innebar årets förändringar en nettoökning med 40 000 m². Per 31 december 1999 utgjordes fastighetsbeståndet av 392 fastigheter varav en fastighet i utlandet.

Under året har 103 Mkr (96) investerats i befintligt fastighetsbestånd. Av dessa avser 55 Mkr fyra större projekt, nämligen färdigställande av kontorsytor i den sedermera sålda fastigheten i Köpenhamn (24 Mkr), slutförandet av en större ombyggnad av en bostadsfastighet i Lund (17 Mkr), en större ombyggnad av en centralt belägen affärs- och bostadsfastighet i Kungsbacka (8 Mkr) samt en ombyggnad av ett köpcenter i Söderköping (6 Mkr). Övriga investeringar avser huvudsakligen löpande investeringar inom ramen för årets avskrivningar.

Förändring i fastighetsinnehavet	Bokfört värde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, 1 000 m²
Per 1998-12-31	4 926	480	1 220
Avyttrade fastigheter	-808	-141	-222
Bestånd ägt under hela -99	4 118	339	998
Fastigheter förvärvade -99	1 291	53	262
Aktiverade investeringar	103	-	-
Avskrivningar/nedskrivningar	-54	-	-
Valutakursförändringar	-25	-	-
Per 1999-12-31	5 433	392	1 260

Studerar man det bestånd Mandamus ägde vid utgången av 1999 finner man att endast 37 procent av fastighetsbeståndet härstammar från Mandamus tid som pantvårdsbolag medan 63 procent har förvärvats under Mandamus 1,5 år som självständigt börsnoterat bolag.



För vidare beskrivning av fastighetsbeståndet, se sidan 27.

Att välja ort
Mandamus ursprungliga fastighetsbestånd förvärvades för att skydda Föreningsbankens fordringar och ej för framtida förvaltning. Detta bestånd utgör idag endast en dryg tredjedel av det totala fastighetsbeståndet, vilket är en följd av Mandamus geografiska koncentrationsstrategi att satsa på ett antal utvalda orter/områden. Totalt finns idag cirka 88 procent av fastighetsbeståndets värde inom dessa orter.

En utvald ort uppfyller minst ett av nedanstående beslutskriterier;

- Strategiskt intressant ort med hänsyn till god befolkningstillväxt, starkt lokalt näringsliv, goda utbildningsmöjligheter samt en strukturellt intressant bostadsmarknad.
- Taktiskt intressant med hänsyn till möjlighet att erhålla en stark marknadsposition på orten och bygga upp ett förvaltningseffektivt fastighetsbestånd, vilket Mandamus bedömer vara minst 50 000 m².

När Mandamus väljer att lämna en ort beror detta oftast på att orten ej uppfyller dessa beslutskriterier. Sedan börsnoteringen, 15 juni 1998, har Mandamus av detta skäl lämnat 42 kommuner.

Vid beslut att gå in i en ny ort tillämpas ovannämnda beslutskriterier, men kravet är högre då båda kriterierna skall vara uppfyllda eller kan komma att uppfyllas inom en snar framtid. Sedan börsnoteringen har Mandamus förvärvat fastigheter i sex nya kommuner, Salem, Solna, Sundbyberg och Tyresö i Stockholmsområdet samt Mölndal och Partille utanför Göteborg.

Mandamus har idag 16 utvalda orter, av vilka någon eller några kan komma att utgå på sikt:

Region Skåne	Region Småland/Halland	Region Väst	Region Öst
Malmö	Ljungby	Stor-Göteborg	Stor-Stockholm
Lund	Värnamo	Borås	Norrköping
Landskrona	Halmstad	Trollhättan/	Söderköping
Trelleborg	Falkenberg	Vänersborg	Valdemarsvik
	Varberg		

Koncentrerat bestånd ger bättre resultat

Mandamus fastighetsbestånd har genomgått stora förändringar under såväl detta som under föregående år. För att kunna göra en meningsfull jämförelse behöver därför resultatet räknas om till proformaresultat för respektive år.

Beskrivning av proformaberäkningarna
Med utgångspunkt i respektive års redovisade resultat har, för vardera året, utfallet för under året sålda fastigheter dragits av. Vidare har utfallet för under året förvärvade fastigheter räknats upp till helårstal. Vid denna uppräkning har respektive fastighets förvärvsbudget eller liknande använts.

Beräkning av proformaresultat för 1998 och 1999	Hyresintäkt Mkr	Driftnetto
Resultaträkning 1998	547	249
Avgår under 1998 avyttrade fastigheter	-36	- 14
Uppräkning för förvärv 1998	253	140
Proforma resultat 1998	764	375
Resultaträkning 1999	794	398
Avgår under 1999 avyttrade fastigheter	-100	-43
Uppräkning för förvärv 1999	135	74
Proforma resultat 1999	829	429

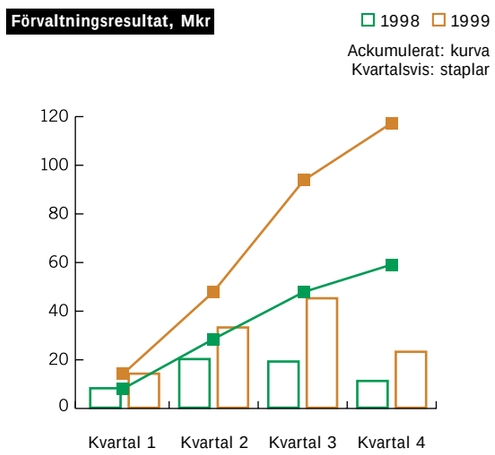
Resultatförbättring i driften
Resultatförbättringen i driften kan förklaras genom att beståndet förädlats och koncentrerats samt att förvaltningen effektiviserats, delvis som en följd av koncentrationen.

Förädlingen innebär att lågavkastande fastigheter har sålts och fastigheter med högre avkastning har förvärvats. Överskottsgraden, det vill säga driftnettot i förhållande till hyresintäkterna, har proforma ökat med 3 procentenheter till 52 procent. Den redovisade överskottsgraden har ökat från 46 procent 1998 till 50 procent för 1999. Denna förbättring är främst en effekt av omstruktureringen av fastighetsbeståndet. Förvärven har främst avsett större förvaltningseffektiva bostadsfastigheter på utvalda orter medan avyttringarna till stor del har bestått av mindre fastigheter utanför de utvalda orterna. Den genomsnittliga uthyrningsbara arean per fastighet uppgick vid årsskiftet till 3 215 m², vilket är en ökning med 674 m² eller 26 procent i jämförelse med föregående år.

Koncentrationen, mätt som andel av fastigheterna på utvalda orter, har ökat från 82 procent till 88 procent. Resultatmässigt har denna förädling inneburit att fastigheter med en överskottsgrad om 38 procent har sålts samtidigt som fastigheter med en överskottsgrad om 53 procent har förvärvats.

Jämförelse av proforma-resultat för 1998 och 1999	Hyres-intäkt	Drift-netto	Överskotts-grad (%)
Proforma 1998	764	375	49,1
Avgår proforma 1998 för under 1999 avyttrade fastigheter	-126	- 48	38,1
Proforma 1998 för under hela 1999 ägda fastigheter	638	327	51,3
Förändring under 1999 för fastigheter ägda under hela 1999	+ 12	+ 7	
Utfall 1999 för fastigheter ägda under hela 1999	650	334	51,4
Proforma för under 1999 förvärvade fastigheter	+179	+ 95	53,1
Proforma 1999	829	429	51,8

Förbättrat resultat varje kvartal
Förvaltningsresultatet, vilket utgörs av resultatet före jämförelsestörande poster, har under 1999 fördubblats i jämförelse med föregående år. Förvaltningsresultatet har varje kvartal under 1999 klart överstigit resultatet för föregående år. Kvartalsredovisningen enligt diagrammet och tabellen visar



tydligt på verksamhetens säsongsvängningar, med höga uppvärmningskostnader och därmed lägre kvartalsresultat under höst- och vinterkvartalen (1 och 4).

Kvartalsvis utfall	Kv.1	Kv.2	Kv.3	Kv.4	Helår
Hyresintäkter, Mkr:					
1999	196	193	201	204	794
1998	127	127	125	168	547
Förvaltningsresultat, Mkr:					
1999	14	33	45	23	115
1998	8	20	19	11	58
Bruttomarginal, %:					
1999	7,1	17,1	22,4	11,3	14,5
1998	6,3	15,7	15,2	6,5	10,6

Bruttomarginalen, förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkterna, har under 1999 förbättrats med 37 procent till 14,5 procent (10,6). Den förbättrade marginalen är en följd av förbättrad fastighetsstruktur men också en följd av bättre förvaltningseffektivitet samt minskad central administration. Samtidigt har finansnettot försämrats som en följd av ökad upplåning.

Kostnadernas andel av hyresintäkterna, %	1999	1998
Hyresintäkter	100,0	100,0
Driftkostnader	-34,8	-36,9
Reparation och underhåll	- 9,8	-12,1
Tomträttsavgäld	- 0,8	- 0,4
Fastighetsskatt	- 4,5	- 5,1
Överskottsgrad	50,1	45,5
Avskrivningar	- 5,9	- 5,5
Central administration	- 4,3	- 5,9
Finansnetto	- 25,4	- 23,5
Bruttomarginal	14,5	10,6

Övriga resultateffekter

Utöver driftresultatet påverkas även andra resultatposter av förändringarna i fastighetsbeståndet. Ökade avskrivningar belastar resultatet liksom ökade räntekostnader för finansieringen av det utökade fastighetsbeståndet. Även kostnaderna för central administration har ökat, dock högst marginellt i absoluta tal, i relation till hyresintäkterna har de däremot minskat.

Jämförelse av utfall och proformaresultat för 1999, Mkr	Resultat, utfall	Resultat, proforma
Hyresintäkter	794	829
Driftnetto	398	429
Avskrivningar	-47	-49
Central administration	-34	-34
Rörelseresultat	317	346
Finansnetto	-202	-215
Förvaltningsresultat	115	131

Jämförelsestörande poster

Utöver dessa intäkter och kostnader har Mandamus även ett antal resultatposter av jämförelsestörande karaktär vilka påverkar resultatet men också försvårar jämförelser mellan åren och analyser av Mandamus grundläggande intjäningsförmåga.

Jämförelse av utfall före och efter jämförelsestörande poster, Mkr	1999	1998
Resultat före jämförelsestörande poster	115	58
Räntebidrag	18	25
Avyttringsresultat och nedskrivningar	159	35
Noteringskostnader och dylikt	-4	-15
Resultat före skatt	288	103

Räntebidrag

Räntebidragen kommer successivt att trappas ned. Beslut om dessa ligger utanför Mandamus kontroll.

Avyttringsresultat och nedskrivningar

Försäljning av fastigheter utanför de utvalda orterna är en följd av Mandamus koncentrationsstrategi. Sedan Mandamus börsnoterades i juni 1998 har 285 fastigheter avyttrats, eller i genomsnitt en fastighet varannan dag, för totalt 1 373 Mkr och med en sammanlagd avyttringsvinst om 201 Mkr. Resultatet av dessa försäljningar varierar mellan åren och uppgick för 1999 till 166 Mkr, varav 99 Mkr avser resultat från försäljning av utländska fastigheter. Koncernens utländska fastighetsbestånd består nu endast av en mindre fastighet i Tyskland. Denna fastighet har under året nedskrivits med drygt 7 Mkr till knappt 9 Mkr i kvarvarande bokfört värde, vilket motsvarar 0,2 procent av det totala fastighetsbeståndet.

Per 31 december 1999 hade Mandamus på ej utvalda orter fastigheter med ett bokfört värde om cirka 620 Mkr eller 12 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde. Dessa fastigheter skall säljas i syfte att ytterligare koncentrera och renodla Mandamus fastighetsbestånd.

Noteringskostnader och övriga aktieägarkostnader

Noteringen i juni 1998 av Mandamus på OM Stockholms Fondbörs O-lista kostade 15 Mkr. Under november 1999 genomförde Mandamus en kort kampanj med courtagefri handel (se sidan 54). Denna kampanj kostade Mandamus 4,3 Mkr men förväntas ge årliga kostnadsbesparingar om cirka 1,7 Mkr genom enklare aktieägarservice.

Finansiering

Kapitalstruktur

Mandamus finansiella strategi syftar till att balansera den finansiella risken på en för verksamheten rimlig nivå. Detta innebär att koncernen skall ha en god soliditet, ett starkt kassaflöde och en god likviditet. Ränte- och valutarisker skall minimeras och goda kontakter skall finnas etablerade med flera kreditgivare. En stark finansiell ställning innebär att Mandamus har beredskap för affärsmöjligheter och kan parera tillfälliga resultatsvängningar.

Eget kapital

Eget kapital uppgick per 31 december till 1 414 Mkr vilket är en ökning från föregående år med 152 Mkr. Det egna kapitalet har ökat med årets vinst uppgående till 201 Mkr efter skatt, minskat med under året utbetald utdelning till aktieägarna om 46 Mkr och minskat med 3 Mkr till följd av valutakursförändring. Den synliga soliditeten uppgick vid årets utgång till 25,4 procent, vilket är 0,4 procentenheter högre än föregående årsskifte.

Räntebindning till år	Lån totalt, Mkr	Medelränta, %	Andel av total, %
2000*	1 414	4,37	40
2001	663	6,16	19
2002	486	6,40	14
2003	679	6,18	19
2004	91	5,50	2
2005	134	5,51	4
2006 eller senare	80	6,06	2
Summa	3 547	5,43	100

* Varav 25 Mkr i utländsk valuta, med en medelränta om 4,15 procent.

Kapitalbindningstiden för motsvarande lån uppgår i genomsnitt till 2,3 år. Andelen lån med en kapitalbindning som är fem år eller längre uppgår till 16 procent att jämföra med 8 procent vad avser dess räntebindning. Medelräntan inklusive limitavgifter uppgick vid årskiftet till 5,49 procent.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut och andra kreditgivare har under året ökat med 57 Mkr till 3 547 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden har fortsatt att minska och uppgick vid årsskiftet till 2,0 år (2,7).

Andelen lån, som skall ränteomsättas inom ett år har ökat till 40 procent (31), vilket är en medveten strategi i syfte att hålla nere koncernens räntekostnader till en avvägd ränterisk. Medelräntan för de räntebärande skulderna uppgick till 5,43 procent vid årsskiftet, vilket är en minskning med 0,33 procentenheter sedan föregående årsskifte. I syfte att minska ränterisken har upphandling skett av räntetak på 6 procent för lånebelopp om 210 Mkr, vilka löper med rörlig ränta. Hela kostnaden för denna ränteförsäkring har belastat 1999 års resultat.

Belåningsgraden mätt som räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde har förbättrats och uppgick vid årsskiftet till 65,3 procent (70,8). Mätt som andel av fastigheternas marknadsvärde uppgick belåningsgraden till 60,1 procent (64,4).

Nettolåneskulden har ökat med 87 Mkr under året till följd av koncernens nettofastighetsförvärv. Vid årsskiftet uppgick nettolåneskulden till 3 520 Mkr (3 433).

Kreditgivare	Lån, Mkr	Andel %	Andel %, föregående år
SBAB	1 114	31,4	31,1
FöreningsSparbanken	928	26,2	35,2
Spintab	915	25,8	22,2
Sv. Handelsbanken	213	6,0	1,7
S E B	100	2,8	1,1
Övriga kreditinstitut	23	0,7	0,8
Andra än kreditinstitut	254	7,1	7,9
Totalt	3 547	100,0	100,0

Ej räntebärande skulder

Kortfristiga ej räntebärande skulder har ökat från 220 Mkr föregående årsskifte till 458 per 31 december 1999. Denna ökning förklaras av en övrig skuld om 249 Mkr avseende vid årskiftet ej reglerad köpeskilling.

Kassaflöde

Kassaflödet före förändring av rörelsekapital uppgick till 126 Mkr (128), i detta ligger en minskning av erhållna räntebidrag med 7 Mkr jämfört med 1998. Kassaflödet från rörelsen uppgick till 311 Mkr (167). Koncernens totala kassaflöde uppgick till -109 Mkr (-1 590).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 11 Mkr (45), vilket innebär en minskning med 34 Mkr sedan årets början. Mandamus strävar efter att minimera likvida medel och istället utnyttja kreditlöften i den takt som ny upplåning erfordras. Den 31 december hade koncernen 437 Mkr (345) i bekräftade outnyttjade krediter.

Känslighetsanalys

Hyresrisk
Knappt 80 procent av hyresintäkterna kommer från koncernens cirka 12 700 bostadslägenheter, varför hyresrisken måste anses som mycket låg. Hyresförlusterna uppgick under 1999 till 0,9 procent. Förlustriskerna är genom den stora volymen kalkylerbara och förändringar beror på olikheter i förvaltningseffektivitet och fastighetsbestånd.

Kontraktens återstående löptid	Kontraktsvärde (årshyra), Mkr	Andel av total, %
Bostadshyreskontrakt	658	77,5
Kommersiella kontrakt:		
Förfall år 2000	87	10,3
Förfall år 2001	45	5,3
Förfall år 2002 och 2003	48	5,6
Förfall år 2004 och senare	11	1,3
Totalt kontraktsvärde	849	100,0

Av koncernens kontrakterade hyresintäkter vid årsskiftet om 849 Mkr skall kommersiella kontrakt motsvarande cirka 10 procent av totalt kontrakterade hyresintäkter omförhandlas under år 2000. De tio största hyresgästerna svarar för cirka 5 procent av kontrakterade hyresintäkter och den enskilt största hyresgästen, Ericsson, svarar för 2 procent.

Vakansrisk
Vakansutvecklingen följer till stor del den allmänna befolkningsutvecklingen för respektive ort. För analys av ett urval av Mandamus utvalda orter, se NewSecs analys på sidorna 28–29.

Bostadspolitisk risk
Den framtida bostadspolitiken innebär en stor risk men samtidigt också stora möjligheter. Faktorer som läge och kvalitet har börjat få visst genomslag i hyressättningen och mycket talar för ett ökat inslag av marknadsprissättning av bostadslägenheter i framtiden, vilket är positivt för Mandamus som till två tredjedelar har verksamheten i orter med goda eller mycket goda framtidsutsikter.

I takt med ovanstående förväntade avreglering av bostadsmarknaden finns dock en risk för ökad reglering genom EU-harmonisering av regler för statlig inblandning, hyressättning och finansiering av bostadsbyggandet.

Marknadssituation
Konkurrensen på bostadsmarknaden utgörs av olika boendeformer som småhus (villa och radhus) eller lägenhet. Konkurrensen utgörs också av olika ägandeformer som hyresrätt, bostadsrätt eller direkt fastighetsägande.
Den största aktören, och därmed Mandamus största konkurrent, är allmännyttan, det vill säga de kommunalägda bostadsföretagen. Dessa bolag dominerar i regel på sina respektive orter och genom bruksvärdesystemet styr de hyressättningen.

Finansiella risker och möjligheter
Koncernen har som målsättning att begränsa de finansiella riskerna och främst ta kontrollerade verksamhetsrisker.

Ränterisk
Ränterisken, uttryckt som hur resultatet år 2000 skulle påverkas av en ränteförändring på en procentenhet, uppgår till 10 Mkr. För lånebelopp om totalt 210 Mkr med rörlig ränta har risken begränsats genom att bolaget har tecknat avtal om räntetak på 6 procent.

Likviditetsrisk
Mandamus har ett likviditetsutrymme bestående av likvida medel, placeringsfordringar och outnyttjade bekräftade kreditlöften, som vid årsskiftet uppgick till 448 Mkr (390). Likviditetsutrymmet motsvarar betalning av drift- och räntekostnader under cirka 8 månader.

Valutarisk
Koncernen har en låg valutarisk. En procentenhets förändring av den svenska kronan mot de valutor som berör Mandamus påverkar koncernens egna kapital med 0,1 Mkr eller med 0,1 promille av det egna kapitalet.

Millennieskiftet
När detta skrives kan det konstateras att organisationen var mycket väl förberedd och att några egentliga problem ej uppstod på grund av millennieskiftet.

Känslighetsanalys

Variabel	Resultateffekt år 2000, Mkr
Vakansförändring, bostäder +/- 1%-enhet	-/+ 7
Vakansförändring, lokaler +/- 1%-enhet	-/+ 2
Hyresnivåförändring, bostäder +/- 1%-enhet	+/- 7
Hyresnivåförändring, lokaler +/- 1%-enhet	+/- 2
Ränteförändring, +/- 1%-enhet	-/+ 10
Valutakursförändring, +/- 1%-enhet	+/- 0
Driftkostnadsförändring, +/- 1%-enhet	-/+ 4

Svensk fastighetsmarknad

Avsnittet Svensk fastighetsmarknad har skrivits av NewSec Analys AB, förutom Mandamus fastighetsbestånd på sidan 27.
Fastighetsmarknaden i Sverige karaktäriserades 1999 av ett stort antal förvärv, många i syfte att strukturera fastighetsportföljen, sälja av i vissa orter eller fastighetstyper och köpa / byta till sig attraktiva fastigheter på prioriterade marknader. Bland köparna märks svenska fastighetsföretag och institutioner samt utländska aktörer. Bland utländska köpare är hög direktavkastning och en tilltro till svensk fastighetsmarknad huvudmotiven för förvärv. Avsikten är att under några år strukturera och sedan avyttra fastighetsportföljen.

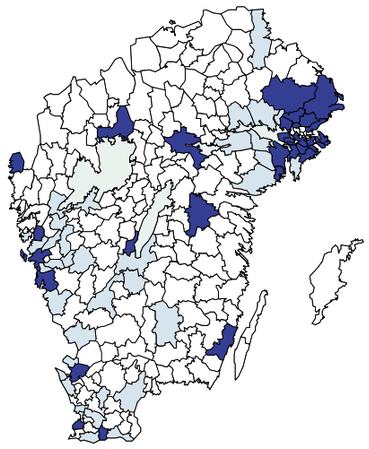
På bostadsmarknaden fortsätter de kommunala bolagen att dominera bland säljarna. Detta har givit fastighetsmarknadens aktörer möjlighet att förvärva hela bostadsområden och i några fall hela bostadsbolag. Dessa fastigheter utgörs ofta av bostadsområden från 1960–80-talen, och skiljer sig från traditionellt privatägda flerbostadshus som vanligen avser enstaka fastigheter i innerstadslägen. Köparna är inriktade på att minska vakanserna och öka effektiviteten i förvaltningen och därmed kombinera god direktavkastning med låg risk.

Direktavkastningskraven har fortsatt att sjunka under våren 1999 men sedan stabiliserats till följd av ökande nominella räntor under sommaren / hösten. Direktavkastningskraven för bostadsfastigheter ligger idag i intervallet 6,5 till 8 procent i regionstäder och 7,5 till 9 procent i mindre orter. Stockholms innerstad har idag direktavkastningskrav i nivån 3,5 till 4,5 procent medan förortslägen ligger 2 till 3 procent högre. De låga direktavkastningskraven härrör sig från en stark prisutveckling beroende på försäljningar till bostadsrättsföreningar. I motsvarande lägen ligger direktavkastningskraven vanligen någon procentenhet högre för kontorsfastigheter och för industrifastigheter 2 till 3 procent högre. Detta beror på högre hyresrisk för denna fastighetstyp.

Befolkningsutvecklingen i Sverige präglas av en stark inflyttning till Stockholmsregionen, Västsverige och Öresundsregionen. Bland orter med stark utveckling kan Lund, Halmstad och Kungsbacka nämnas. Därutöver ökar befolkningen i expansiva högskoleorter. Resterande delar av landet har en oförändrad eller minskande befolkning, ökad utflyttning och högre genomsnittsålder.

Hyresmarknaden har fortsatt att stärkas under 1999, framför allt i storstadsområdena och de expansiva regionstäderna. För bostäder är snittvakansen idag i riket 4,4 procent (september 1999, SCB Bo 35 SM 9901) med Storstockholmsområdet som landets hetaste marknad med 0,4 procents vakans i allmännyttan, för Göteborgsregionen är motsvarande siffra 1,4 procent. Många regionstäder har idag 1 till 2 procents vakans i innerstadslägen och attraktiva bostadsområden, medan lediga lägenheter återfinns i miljonprogramsområden med hög omflyttning, låg status och bostadssociala problem. I mindre orter finns vakanser även i fastigheter uppförda omkring 1990, eftersom hyresnivåerna är höga. I dessa orter har också de låga nominella låneräntorna inneburit att konkurrensen på bostadsmarknaden skärpts. Boendekostnaden för småhus är idag på många orter lägre än hyran för nybyggda lägenheter med tre till fyra rum och kök.

Under 1999 har hyrorna för bostäder varit svagt stigande eller stabila. Mot bakgrund av den något stigande inflationen och stigande räntor bedöms hyrorna för 2000 komma att öka något. En ökad andel lägenheter hyresprövas för att uppnå höjningar till nivåer som kan motiveras av attraktiva lägen och högre servicegrad.



Diagrammet ovan visar befolkningsutveckling 1999 (mörkblått = kommuner mer än 0,5 procents befolkningsökning, ljusblått = kommuner med i stort sett oförändrad folkmängd, ofärgat = kommuner negativ befolkningsutveckling)

Nybyggnationen är fortsatt låg och idag koncentrerad till bostadsrätter och småhus samt lägenheter för särskilda ändamål som studentbostäder eller gruppbostäder. Detta innebär att bostadsbristen kommer att öka framförallt i Stockholmsregionen men även i vissa expansiva universitets- och högskoleorter.

KONCERNÖVERSIKT

För kontor och butiker är trenden i flertalet orter stabila eller svagt ökande hyror. För butiker är vakanserna fortsatt låga med 1 till 5 procent i centrala lägen. För kontor är vakanserna sjunkande även om många orter har vakanser i nivån 7 till 10 procent. Nybyggnationen är idag nästan obefintlig, varför vakanserna successivt fortsätter att minska i orter med positiv utveckling av befolkning och näringsliv. I flertalet regionstäder är kontorshyrorna fortfarande alltför låga för att kunna förränta nybyggnation, vilket innebär att nuvarande utbudssituation kan förväntas fortsätta gälla 2000–2001.

Efterfrågan på bostäder och lokaler i moderna fastigheter i goda lägen i regionstäder väntas fortsätta öka, vilket gynnar fastigheter med god marknadsposition. NewSec bedömer därför att dessa fastigheter de närmaste åren kommer att präglas av god hyresutveckling, låga vakanser och en hög attraktivitet bland investerare.

Marknadsvärdering

Mandamus gav hösten 1999 NewSec Analys AB i uppdrag att göra en bedömning av marknadsvärdet för koncernens svenska fastighetsbestånd vid årsskiftet 1999/2000. NewSec har utfört fullständiga värderingar av ett representativt urval av de svenska fastigheterna, motsvarande cirka 32 procent av fastigheternas totala bokförda värden. Avsikten är att årsvis värdera cirka en tredjedel av fastighetsbeståndet, varvid hela beståndet värderas under en tre- till fyraårsperiod. Övriga värderade fastigheter har ingått i en så kallad desktopvärdering. Detta är en mer översiktlig typ av värdering, där varje fastighet värderats utifrån befintliga hyror och driftnetton och utan besiktning. Erfarenheter visar att en desktopvärdering ger en god bild av ett fastighetsbestånds sammantagna marknadsvärde.

De fastigheter som förvärvats under andra halvåret 1999, utlandsfastigheten samt tomtmark har inte ingått i värderingen. För nyförvärvade fastigheter har köpeskillingen antagits motsvara marknadsvärdet medan utlandsfastigheten och tomtmark ingår i det totala bedömda marknadsvärdet med sina bokförda värden.

Det bedömda marknadsvärdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till cirka 5 900 Mkr. Denna värdering indikerar ett övervärde på cirka 9 procent eller nästan 500 Mkr jämfört med fastighetsbeståndets bokförda värde vid årsskiftet.

Mandamus affärsidé innebär en prioritering av bostadsfastigheter. Avgörande för utveckling och avkastning för ett bostadsbestånd är ortens utveckling och tillväxt. Den första indikatorn på detta är ortens befolkningstillväxt. Skillnaderna i befolkningstillväxt mellan landets orter/regioner är mycket stora. Den klart högsta befolkningstillväxten sker i Stockholmsregionen medan däremot många av glesbygdskommunerna konstant tappar befolkning. I diagrammet på nästa sida illustreras befolkningstillväxten inom några av Mandamus orter.

Direktavkastningkrav, %

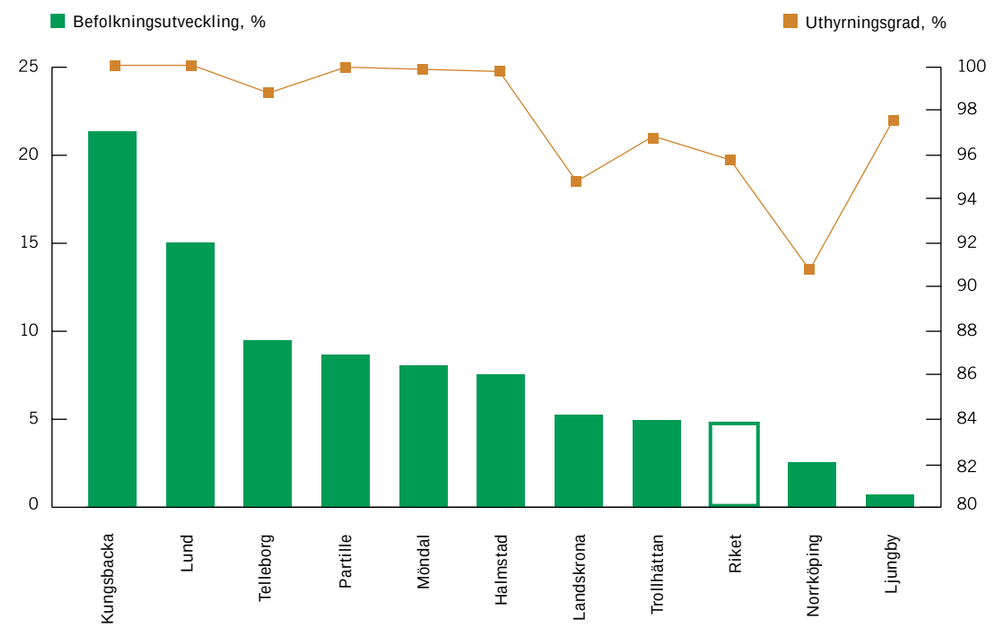
Region	Ort	Bostads-fastigheter	Lokal-fastigheter
Skåne	Landskrona	8,3–9,0	9,0–11,0
	Lund	6,2–6,5	9,0
	Malmö	6,0–8,0	8,0–10,0
	Trelleborg	8,0–8,7	8,5–9,5
Småland/ Halland	Falkenberg	7,0–8,5	9,3–10,5
	Halmstad	6,8–8,1	9,0–9,5
	Ljungby	7,5–8,5	9,0–10,0
	Varberg	6,7–8,0	9,0–10,0
	Värnamo	8,0–9,0	9,0–9,5
Väst	Borås	7,0–8,5	8,5–11,0
	Göteborgs förorter	7,0–9,0	8,0–12,0
	Trollhättan/Vänersborg	7,7–9,0	8,0–10,0
Öst	Norrköping	7,0–7,5	8,5–9,0
	Söderköping	8,5	10,5–11,0
	Valdemarsvik	8,5–9,0	9,0–11,0
	Stockholms förorter	6,75–7,5	8,5–9,5
Övriga orter		7,5–9,5	8,0–11,5

Tabellen ovan visar direktavkastningskrav för de i värderingen ingående fastigheterna uppdelat på utvalda orter. Övriga orter i regionerna redovisas tillsammans.

Noteras kan att flertalet av dessa orter har en befolkningstillväxt som är högre än riksgenomsnittet. I diagrammet visas också ortens aktuella uthyrningsgrad, vilken med undantag för Ljungby väl samvarierar med befolkningstillväxten på orten.

På flera av Mandamus orter finns även konkurrens från småhusmarknaden. I orter med en låg prisnivå för småhus blir skillnaden mellan månadshyran för en större hyreslägenhet och månadskostnaden för ett egnahemsboende många gånger marginell. På dessa orter är det även betydelsefullt att notera både lägenhetsbeståndets genomsnittliga storlek och den genomsnittliga hyresnivån jämfört med småhuspri-serna. För större hyreslägenheter kan då konkurrensen från småhusmarknaden bli påtaglig i synnerhet på mindre orter där småhusalternativet till och med kan ge ett billigare boende.

Befolkningsutveckling 1989–1999 samt uthyrningsgrad för orten 1999



Mandamus fastighetsbestånd

Mandamus fastighetsbestånd per 31 december 1999 omfattar 391 svenska fastigheter huvudsakligen i södra och mellersta Sverige och en fastighet i utlandet med ett sammanlagt bokfört värde om 5 433 Mkr. Den uthyrbara arean uppgår till 1 260 000 m².

Efter de omstruktureringar av fastighetsbeståndet som genomförts under året utgör fastigheter på utvalda orter nu 88 procent av det bokförda värdet.

Av det totala beståndet har 63 procent förvärvats sedan börsintroduktionen i juni 1998. Andelen bostäder har ökat ytterligare genom förvärv av ett större bostadsbestånd i Partille och uppgår nu till 81 procent av det bokförda värdet.

För en fullständig fastighetsförteckning, se Mandamus hemsida www.mandamus.se eller ring 08-566 130 00.

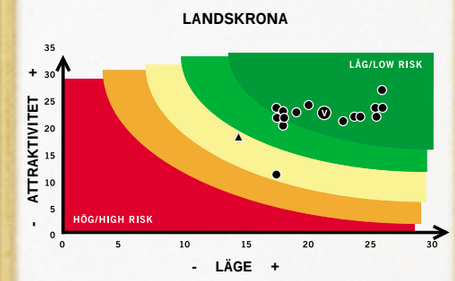
Region	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyr area 1.000 m2	Hyresvärde, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Bokfört värde, Mkr	Andel av total, %	Direktav-kastning, %
Skåne	91	3 051	274	186	95,1	1 122	21	7,8
Småland/Halland	111	2 090	216	143	96,8	868	16	8,7
Väst	103	2 918	316	228	93,7	1 415	26	8,1
Öst	86	4 624	448	312	96,9	2 019	37	7,5
Utland	1	-	6	4	70,9	9	0	7,3
Totalt	392	12 683	1 260	873	95,5	5 433	100	7,9
Varav utvalda orter	342	12 339	1 111	774	95,6	4 815	88	7,6

Fastighetstyp	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyr area 1.000 m2	Hyresvärde, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Bokfört värde, Mkr	Andel av total, %	Direktav-kastning, %
Bostäder	271	12 525	937	686	96,8	4 418	81	7,5
Kontor/butik/hotell	75	154	216	143	90,3	812	15	9,4
Industri/lager	35	4	107	44	92,2	197	4	11,5
Mark	11	-	-	0	99,8	6	0	-1,0
Totalt	392	12 683	1 260	873	95,5	5 433	100	7,9

Marknadspositionering

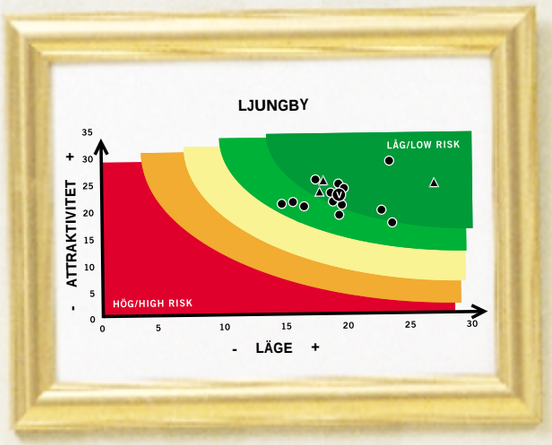
En marknadspositionering har gjorts av ett urval av Mandamus delmarknader inom varje region. Värdemässigt innebär detta att två tredjedelar av det svenska fastighetsbeståndet marknadspositionerats vid årsskiftet 1999/2000.

Marknadspositioneringarna som redovisas i följande diagram avser att bedöma fastigheternas läge och attraktivitet inom respektive delmarknad. Faktorer som anses viktiga vid bedömningen av bostadsfastigheters läge är bland annat närhet till kommersiell och social service, kvalitet på området, kommunikationer och inkomststruktur i området. Viktiga faktorer för attraktiviteten är standard, underhållsskick, social status och servicefunktioner. När det gäller kommersiella fastigheter är lägesfaktorer som kommunikationer, service och miljö viktiga, medan attraktiviteten bedöms utifrån standard, underhåll och parkeringsmöjligheter. För en fastighet med bästa marknadsposition i en marknad med fri konkurrens är hyresrisken lägre och möjligheterna till framtida driftnettoutveckling bättre än för en fastighet med sämre marknadsposition. I diagrammen har den värdemässigt sammanvägda bedömningen för respektive delmarknad markerats med ett V. I diagrammen illustreras bostadsfastigheter med cirklar och kommersiella fastigheter med trianglar.



Landskrona har de senaste åren haft en bättre befolkningsutveckling än riket som helhet. De satsningar som sker inom Öresundsregionen bedöms ha en positiv inverkan på Landskrona.

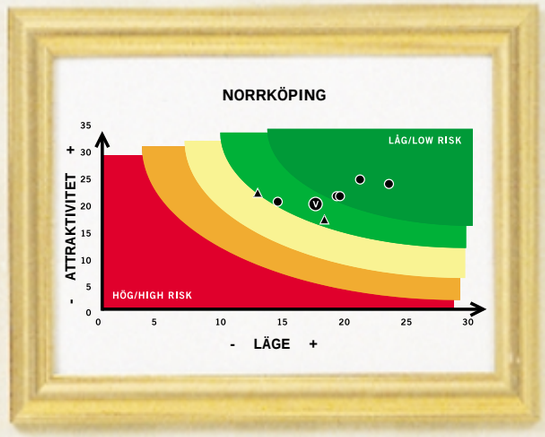
Mandamus är den största fastighetsägaren i Landskrona efter det kommunala bostadsbolaget. Konkurrensmässigt har beståndet huvudsakligen ett mycket gott utgångsläge. Vakansen uppgår till cirka 4 procent vilket är lägre än för allmännyttan i Landskrona (5,4 procent). Småhusmarknaden bedöms inte innebära någon större konkurrens med hänsyn till att Mandamus bestånd är mycket centralt beläget.



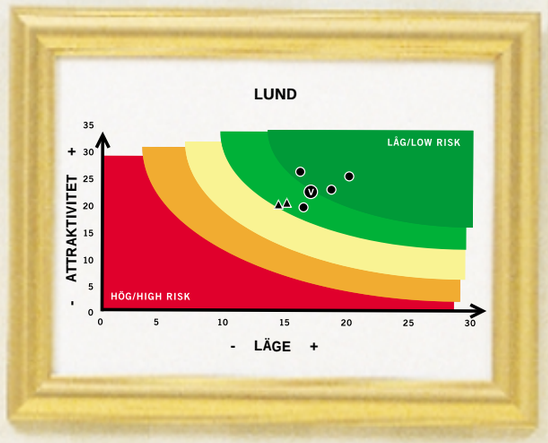
Ljungby har haft en lägre befolkningstillväxt än riksgenomsnittet dock med en relativt stabil nivå under senare år.

Mandamus bostadsbestånd på orten utgör cirka 15 procent av det totala bostadsbeståndet i flerfamiljshus inom Ljungby kommun. I diagrammet visas att detta bestånd konkurrensmässigt är mycket väl positionerat. Ett resultat av detta är att Mandamus har en lägre vakans i sitt bostadsbestånd (cirka 1,6 procent) jämfört med den genomsnittliga vakansen inom Ljungby (2,5 procent hos allmännyttan i september 1999).

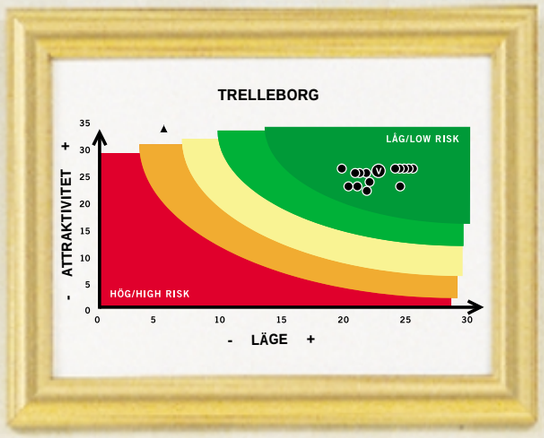
En normalvilla inom Ljungby tätort (Ljungby församling) kostade 1999 cirka 600 000 till 800 000 kr. Boendekostnaden för en villa i detta prisintervall uppskattas till cirka 5 000 – 7 000 kr/månad. Snitthyran för en lägenhet hos Mandamus är cirka 3 700 kr/månad. Mandamus bedöms ha ett mycket gott bostadsbestånd i Ljungby som konkurrensmässigt kan försvara sin position framledes.



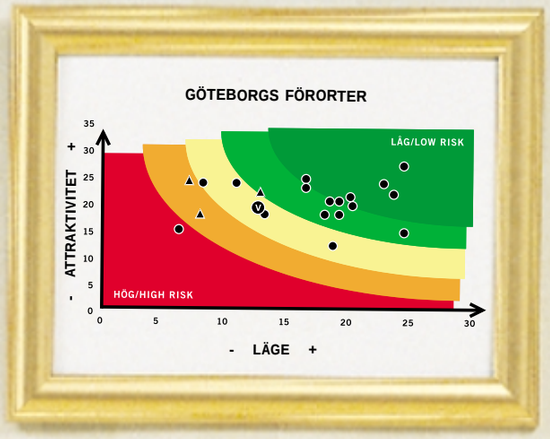
Mandamus fastighetsbestånd i Norrköping är litet, 0,5 procent av det totala bostadsbeståndet inom Norrköpingskommun. Marknadspositionen är god liksom vakanssituationen, cirka 4 procent jämfört med 9,5 procent för allmännyttan i Norrköping.



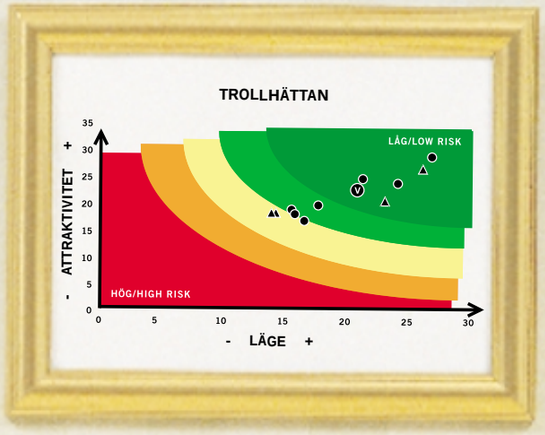
Lund är en universitetsstad med en mycket stark befolkningstillväxt. Mandamus fastighetsbestånd i Lund är det största privata beståndet av bostadslägenheter. Dominerande på bostadshyresmarknaden är det allmännyttiga bostadsföretaget LKF och Stiftelsen AF Bostäder. Som framgår av diagrammet ovan är Mandamus bestånd mycket väl positionerat. Efterfrågan på bostäder är hög vilket medför att vakanserna är mycket låga både i Mandamus bestånd och i orten som helhet.



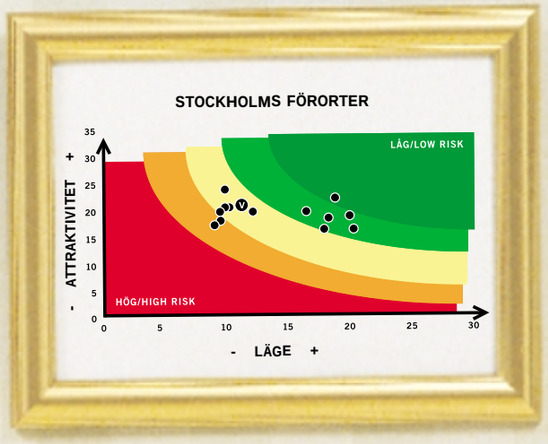
Trelleborg har haft en befolkningsutveckling de senaste åren som följt riksgenomsnittet. Mandamus har ur konkurrenssynpunkt ett mycket gott bestånd i Trelleborg. Bostadsbeståndet utgör cirka 9 procent av ortens totala bostadsbestånd i flerfamiljshus och vakanssituationen är god. Mandamus har cirka 5 procents vakans, vilket är högre än för allmännyttan i Trelleborg (3 procent i september 1999). Den högre vakansnivån för Mandamus förklaras främst av att Mandamus bostäder är relativt nybyggda och därigenom också relativt dyra att hyra. Utifrån den mycket goda marknadspositionen bedöms beståndet i Trelleborg ha en god framtida potential.



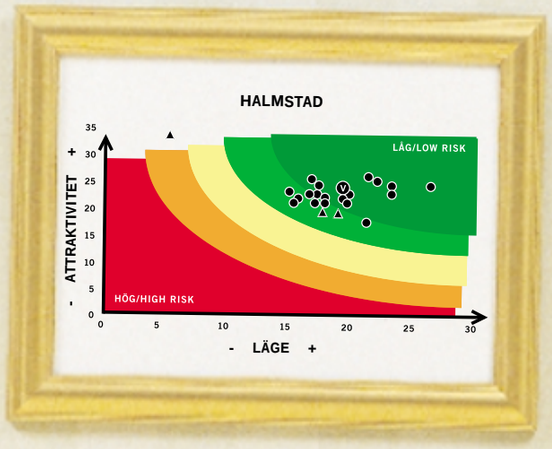
Göteborgsregionen, både Göteborgs stad och kranskommunerna bör ses som en bostadsmarknad. De kommuner i Göteborgsregionen där Mandamus fastighetsbestånd är beläget har haft en god befolkningsutveckling. Med bästa läge i diagrammet avses de absolut bästa bostadsområdena inom Göteborgs stad. Mandamus bostadsbestånd inom Göteborgsregionen är mycket spritt både beträffande läge och attraktivitet. Bland de bästa fastigheterna kan en nyligen ombyggd bostadsfastighet med bästa läge i Kungsbacka nämnas och de sämre fastigheterna återfinns i miljonprogramsområdenas mindre attraktiva lägen.



Befolkningsutvecklingen i Trollhättan har följt riksgenomsnittet de senaste åren. Som framgår av marknadspositioneringsdiagrammet har Mandamus bestånd i Trollhättan en god position vilket även avspeglas i den låga bostadsvakansen, endast 1,3 procent jämfört med 3,3 procent för allmännyttan i Trollhättan.



Inom Stockholmsregionen har de fastigheter som ingick i Förstadenbeståndet bedömts. Som i fallet med Göteborgs förorter har hela Stockholmsregionen bedömts som en bostadsmarknad, vilket innebär att Stockholms centralaste delar ingår i denna delmarknad. Mandamus bostadsbestånd i Stockholmsregionen är beläget i Husby, Salem, Solna/ Sundbyberg och Tyresö. Beståndet i Solna/Sundbyberg har den bästa marknadspositionen. Med den extrema tillväxt som nu sker inom Stockholmsregionen bedöms riskfaktorn generellt som låg för bostäder.



Mandamus bestånd i Halmstad är relativt homogent och håller en god, delvis mycket hög, marknadsposition. Detta avspeglas även i den låga vakansen som är mindre än 0,5 procent, vilket är i nivå med allmännyttans vakans inom orten. Befolkningsutvecklingen i Halmstad har de senaste åren varit högre än riksgenomsnittet. Sammantaget bedöms Mandamus i Halmstad ha ett fastighetsbestånd med en god framtida potential.

För fulla segel i Skåne

Skåne län har en befolkning på 1,1 miljoner invånare. Livsmedelsindustrin är en viktig del av skånskt näringsliv. Universitetet i Lund och högskolan i Malmö är starka tillväxtcentra i regionen och på senare år har verksamhet inom läkemedel / medicinteknik, telekom samt handel och kommunikationer blivit allt mera betydelsefull.

Mandamus fastighetsbestånd i Skåne är koncentrerat till den sydvästra delen av Skåne med Lund, Landskrona, Malmö och Trelleborg som utvalda orter. Regionkontoret ligger i Lund.

Lund

Lund är en av Nordens äldsta städer. Universitetet, Universitetssjukhuset och ett antal storföretag inom forskning och tillverkning dominerar näringslivet. Folkmängden är stadigt ökande och hyresmarknaden i Lund är en av Sveriges hetaste med god efterfrågan och ökande hyresnivåer. Omflyttningshastigheten är hög på grund av den stora andelen studenter.

Mandamus har under året förvärvat två större fastigheter i Klostergården. Fastigheterna har 487 lägenheter och är byggda i mitten på 1960-talet. I samma förvärv ingick ett närcentra med butiker, daghem och fritidsgård. Mandamus Lundabestånd omfattar nu tre större förvaltningsenheter som alla ligger inom 10 minuters cykelavstånd från centrum.

Under året färdigställdes kvarteret Skyttegillet med 218 lägenheter, där ombyggnation pågått sedan 1997. Mandamus är största privata fastighetsägaren.

Malmö

Malmö är Skånes residensstad. Näringslivet domineras av service och handel. Den nyetablerade högskolan, Öresundsbron och citytunneln innebär en ökande ekonomisk aktivitet i området.

På bostadsmarknaden råder stor efterfrågan speciellt på små, centralt belägna lägenheter.

Mandamus är en medelstor fastighetsägare i Malmö.

Under året har tre mindre fastigheter sålts samtidigt som en centralt belägen fastighet med 162 lägenheter förvärvats. Genom detta förvärv har beståndet koncentrerats till centrumnära bostadslägen i Stenstaden inom en kilometer från Pildammsparken, Slottsparken och Vallgraven. De goda lägena i kombination med hög standard gör att vakanserna är låga och har möjliggjort vissa hyreshöjningar.

Landskrona

Näringslivet domineras av tillverkande företag med hög exportandel.

Mandamus fastighetsbestånd ligger i stadens östra och centrala delar och utgörs huvudsakligen av orenoverade fastigheter från 1950-talet. Marknaden är mycket priskänslig och rabatter förekommer. Mandamus är den största privata hyresvärden på orten.

Trelleborg

Trelleborg domineras av tillverkningsindustri och färje- och speditionsverksamhet. Mandamus är den största privata fastighetsägaren i Trelleborg. Konkurrenterna utgörs, utöver allmännyttan, huvudsakligen av små lokala fastighetsägare.

Fastighetsbeståndet är standardmässigt det bästa inom Region Skåne och består i huvudsak av nybyggda bostadsfastigheter i centrala och attraktiva lägen. Under året har marknaden förbättrats och vakanserna minskat.

Lokalfastigheter

Mandamus äger åtta industrifastigheter i Malmö. Efterfrågan på denna typ av lokaler är god och fastigheternas lägen är bra. Därutöver har Mandamus i Helsingborg, Landskrona och Perstorp lokalfastigheter av enanvändarkaraktär. Förvaltningen sker lokalt i samarbete med hyresgästens personal och med planering och teknisk kontroll från regionkontoret i Lund.

Höststormarna i Skåne 1999

Under några dagar i december 1999 härjade en orkan i Skåne. För Mandamus innebar den skador på fastigheterna, framförallt takskador. Merparten av skadorna täcks av försäkringar, men självrisker och andra merkostnader har belastat resultatet med knappt 2 Mkr.

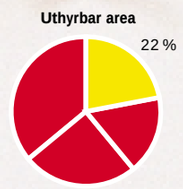
Kommunikation och delaktighet

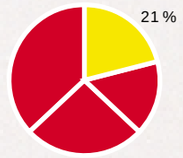
I Malmö har Mandamus satsat extra på BoMöten med hyresgästerna, vilket har givit en bra och kundnära kommunikation. Förvaltarna har därigenom fått tydliga prioriteringslistor och hyresgästerna är enligt servicemätningen alltmer nöjda med Mandamus som hyresvärd. Mer finns dock att göra.

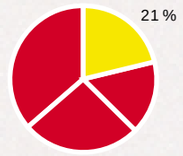
I Lund har hyresgästerna i det nyrenoverade området Skyttegillet varit mycket delaktiga i trädgårdarnas utformning och skötsel.

Regionchef: Anders Silverbåge

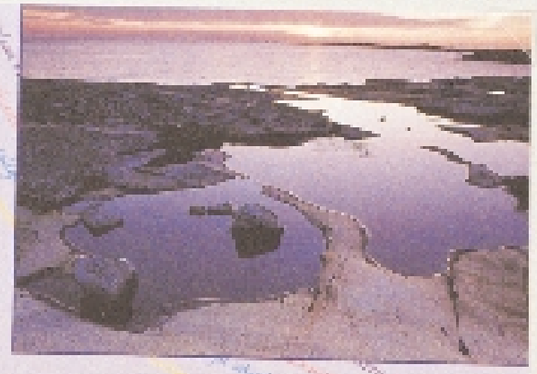
Kommun	Antal lägenheter	Uthyrbar area, 1000 m²	Hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Andel av total, %	Direktavkastning, %
Lund	1 210	84	61	98	435	39	7,3
Malmö	747	75	49	96	296	26	7,2
Landskrona	492	44	27	93	117	11	6,9
Trelleborg	602	53	39	90	224	20	8,5
Övriga orter	0	18	10	96	50	4	14,1
Totalt	3 051	274	186	95	1 122	100	7,8



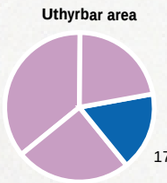


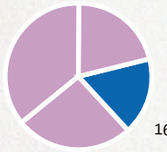


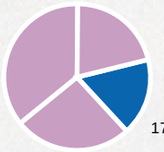
Kommun	Antal invånare 1999-12-31	Befolkningsförändring 1999	Antal hyreslägenheter	varav Mandamus	Mandamus ranking som bostadsfastighetsägare	Viktiga näringar och kännetecken
Lund	98 300	0,3%	29 600	1 210	största privata	Universitetsstad, medicinteknik, högteknologi.
Malmö	257 500	1,0%	111 900	747	medelstor aktör	Tung industri har ersatts av företag inom medicinsk vetenskap, bioteknik, livsmedelstenik, informationsteknik samt media. Har högskola som expanderar.
Landskrona	37 300	0,1%	12 100	492	största privata	Export-/tillverkningsindustri.
Trelleborg	38 300	0,3%	8 000	602	största privata	Tillverkningsindustri, färje- och speditionsverksamhet .

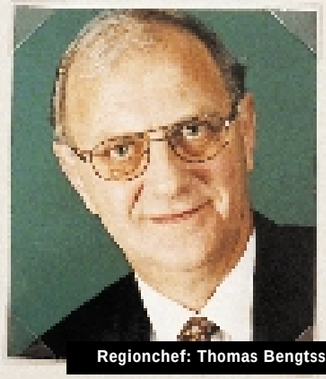


Kommun	Antal invånare 1999-12-31	Befolknings-förändring 1999	Antal hyres-lägenheter	varav Mandamus	Mandamus rank-ing som bostads-fastighetsägare	Viktiga näringar och kännetecken
Ljungby	27 100	-0,9%	4 500	611	största privata	Export-/tillverkningsindustri, saknar högre utbildning.
Värnamo	32 000	-0,1%	5 300	254	medelstor aktör	Små-/medelstora företag med exportinriktning (Gnosjöområdet).
Halmstad	84 800	0,4%	19 900	746	mindre aktör	Residensstad i Hallands län, förvaltning, länssjukhus, service, handel och turism.
Falkenberg	38 900	-0,5%	5 500	99	mindre aktör	Tillverkningsindustri, handel och kom-munikation samt vård/omsorg, sommarort.
Varberg	52 500	0,3%	10 300	236	mindre aktör	Tillverkningsindustri, handel och kom-munikation samt vård/omsorg, sommarort.









Regionchef: Thomas Bengtsson

Kommun	Antal lägen-heter	Uthyr-bar area, 1 000 m²	Hyres-värde, Mkr	Uthyr-nings-grad, %	Bokfört värde, Mkr	Andel av total, %	Direktav-kastning, %
Falkenberg	99	13	9	97	53	6	10,3
Värnamo	254	27	21	97	141	16	8,3
Halmstad	746	58	46	96	328	38	7,9
Ljungby	611	71	39	98	193	22	8,6
Varberg	236	23	15	98	88	10	10,4
Övriga orter	144	24	13	96	65	8	10,7
Totalt	2 090	216	143	97	868	100	8,7

I Småland och Halland råder utpräglad Gnosjöanda

Sydvästra Småland och Halland har en befolkning på 450 000 invånare.

Inom regionen finns en tillväxtkraft som gör det spännande och roligt att äga och förvalta fastigheter. I Småland råder en god företagaranda med många framgångsrika företag, låg arbetslöshet och stor efterfrågan på bostadslägenheter. Västkusten runt Halmstad lockar många människor genom ett rikt fritids- och kulturutbud, en stark handel och turistnäring samt en högskola.

Mandamus äger och förvaltar ett fastighetsbestånd om 216 000 m² i regionen med tyngdpunkten i de utvalda orterna Ljungby och Värnamo i Småland samt Halmstad, Falkenberg och Varberg i Halland. Regionkontoret ligger i Ljungby.

Under 1999 har förvaltningsenheterna koncentrerats ytterligare. Förvärv har skett i Halmstad, Värnamo och Ljungby samtidigt som Mandamus lämnat ett antal icke utvalda orter i regionen. Den totala fastighetsvolymen inom regionen har i stort sett varit oförändrad men strukturen har förbättrats.

Ljungby

I Ljungby dominerar tillverkningsindustrin, som till mycket stor del är inriktad på export. Efterfrågan på arbetskraft är stor vilket återspeglas i låg arbetslöshet. Ljungby saknar dock möjligheter till högre utbildning, vilket gör att många ungdomar lämnar orten. En samverkan mellan företag och kommun pågår för att få till stånd en etablering av en högskola i Ljungby.

Mandamus fastighetsbestånd har god standard och omfattar cirka 600 bostadslägenheter fördelat på 30 fastigheter. Beståndet ligger i bra bostadsområden i centrala Ljungby och har låg vakans. Mandamus är den största privata fastighetsägaren i Ljungby och har en stark lokal förankring.

Värnamo

Värnamo, som ingår i Gnosjöområdet, har många små och medelstora företag med god tillväxt. Arbetslösheten är mycket låg.

Under året har Mandamus stärkt sitt innehav genom förvärv av ett större fastighetsbestånd i centrala Värnamo. Mandamus fastighetsbestånd omfattar efter förvärven 27 000 m² innehållande 254 bostadslägenheter. Uthyrningsläget är mycket bra med låga vakanser.

Halmstad

Halmstad är residentstad i Hallands län och är regionalt centrum med länssjukhus och förvaltning. Halmstad har många små och medelstora företag där servicesektorn, med handel och turistnäring, utgör framträdande delar.

Efterfrågan på bostadslägenheter är stor i Halmstad. Den vakans som finns i Mandamus bestånd förklaras av normal omflyttning.

Hösten 1999 förvärvade Mandamus två centralt belägna fastigheter i Halmstad med en yta på totalt 13 000 m² fördelat på 150 lägenheter. Förvärvet kompletterar Mandamus befintliga, centralt belägna bestånd i Halmstad. Enstaka fastigheter på mindre orter i kommunen har sålts.

Falkenberg

Mandamus äger sju fastigheter i Falkenberg. Av dessa är fem bostadsfastigheter i gott skick som ligger i centrala lägen. Efterfrågan på bostäder är hög och vakansen låg. I övrigt utgörs beståndet av två kontors- och butiksfastigheter.

Varberg

Efterfrågan på bostäder är hög i Varberg, vilket också avspeglas i en låg vakansgrad inom kommunen. Mandamus äger 13 bostadsfastigheter till övervägande del belägna i centrala, attraktiva lägen och är väl underhållna och med modern standard. Förutom bostäder äger Mandamus två industri- och kontorsfastigheter om sammantaget 6 900 m².

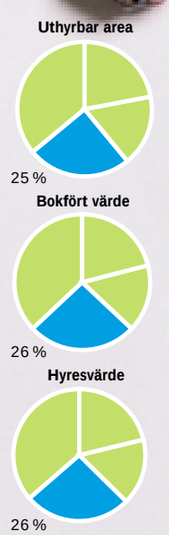
Mandamus i lokalsamhället

Mandamus strävar efter att skapa och behålla goda relationer till hyresgästen och att vara en aktiv deltagare i lokalsamhället. Därför bedrivs vissa lokala och regionala marknadsaktiviteter. I Ljungby deltar Mandamus i den lokala innebandyturneringen med ett lag. Ett annat årligt återkommande arrangemang som Mandamus sponsrar och medverkar i är Ljungby Brostafett med gatlopp över sju broar i Ljungby stad. I slutet av året besöker Mandamus personal sina hyresgäster med julblomma och julhälsning.

Regionchef: Anders Hammar

Kommun	Antal invånare 1999-12-31	Befolknings-förändring 1999	Antal hyres-lägenheter	varav Mandamus	Mandamus rank-ing som bostads-fastighetsägare	Viktiga näringar och kännetecken
Trollhättan	52 900	0,2%	14 900	362	bland de största privata	Tung industri.
Borås	96 300	0,2%	29 500	1 191	största privata	Handel och kommunikation, högskola och vårdhögskola.
Göteborgs förorter						
• Kungsbacka	64 200	1,6%	5 800	145	mindre aktör	Handel- och tjänstföretag, boendekommun där folk pendlar till arbetsställen i kranskommunerna.
• Mölndal	55 500	0,5%	13 400	191	mindre aktör	Industriföretag inom elektronik, läkemedel, hygien-artiklar, papper och kemiska produkter, arbetspend-ling till kommunen.
• Partille	32 900	0,7%	6 500	736	medelstor aktör	Tillverknings- och tjänsteföretag, samt media- och entreprenadföretag.

Kommun	Antal lägen-heter	Uthyr-bar area, 1 000 m²	Hyres-värde, Mkr	Uthyr-nings-grad, %	Bokfört värde, Mkr	Andel av total, %	Direktav-kastning, %
Trollhättan/Vänersborg	455	53	40	89	229	16	8,1
Borås	1 191	100	62	92	320	23	7,3
Göteborgs förorter							
• Kungsbacka	145	31	21	89	106	7	9,9
• Mölndal	191	13	10	95	73	5	5,1
• Partille	736	47	35	99	253	18	7,7
Övriga orter	200	72	60	97	434	31	8,9
Totalt	2 918	316	228	94	1 415	100	8,1



Goda framtidsutsikter i Väst

Västra Götalands län har 1,5 miljoner invånare och är befolkningsmässigt Sveriges näst största län. Hälften av invånarna bor i Göteborgsregionen. Regionen har ett starkt näringsliv med bilindustri som största industrigren. Regionen har goda forsknings- och utbildningsmöjligheter och är med sitt läge även ett viktigt centrum för handel och transport.

Mandamus fastighetsbestånd i Region Väst omfattar huvudsakligen fastigheter på de utvalda orterna Trollhättan, Borås och Storgöteborg. Under 1999 har regionen fortsatt med att bygga upp effektiva förvaltningsenheter genom kompletterande fastighetsförvärv på utvalda orter och försäljningar på icke utvalda orter.

Regionkontoret ligger i Trollhättan.

Trollhättan

Näringslivet i Trollhättan domineras av tung industri som Saab Automobile, LEAR Seating och Volvo Aero. Efter dystra år i början av 1990-talet har utvecklingen vänt och arbetsmarknaden stärkts. Inflyttningen är kraftig och efterfrågan på bostäder är större än tillgången.

Mandamus är bland de största privata fastighetsägarna på orten. Mandamus fastighetsbestånd i Trollhättan omfattar 10 bostadsfastigheter om sammanlagt 26 800 m² samt kontors- och industrifastigheter om 19 000 m². Fastigheterna ligger i attraktiva områden och håller god standard.

I förvaltningsområdet ingår även Vänersborg.

Borås

Mandamus fastighetsbestånd i Borås omfattar 20 bostadsfastigheter om sammanlagt 80 000 m². De kommersiella ytorna uppgår till 20 000 m². Samtliga fastigheter ligger i attraktiva områden, har god standard och låg vakans. Mandamus är den största privata fastighetsägaren.

Göteborgs förorter

Göteborgsregionen har en lång industri- och handelstradition och några av Skandinaviens mest kända industrikoncerner har sina huvudkontor här. På senare år har tillväxten av kunskapsintensiva och högteknologiska företag ökat markant. Idag präglas regionen av hög forsknings- och kunskapsnivå med en starkt internationell orientering. Denna dynamiska, välmående och attraktiva region med 850 000 invånare har dessutom ett rikt kultur- och nöjesutbud.

Mandamus fastigheter i Storgöteborg ligger i Kungsbacka, Mölndal och Partille.

Kungsbacka

Kungsbacka ligger 30 km söder om Göteborg. Kommunen har 64 000 invånare varav 16 000 bor i centralorten. Näringslivet kännetecknas av handels- och tjänsteföretag. Kungsbacka är en av Västsveriges mest expansiva kommuner. Mandamus fastighetsbestånd i Kungsbacka omfattar 16 bostadsfastigheter med en sammanlagd uthyrbar area om 11 000 m². Fastigheterna ligger till övervägande del i centrala Kungsbacka. Kontors- och industrifastigheterna omfattar 20 000 m² och ligger i Varlaområdet.

Mölndal

Mölndals kommun ligger mellan Göteborg och Kungsbacka. I Mölndal bor drygt 55 000 personer och mer än 17 000 personer pendlar dit varje dag. Några av landets mest kända företag har verksamhet på orten.

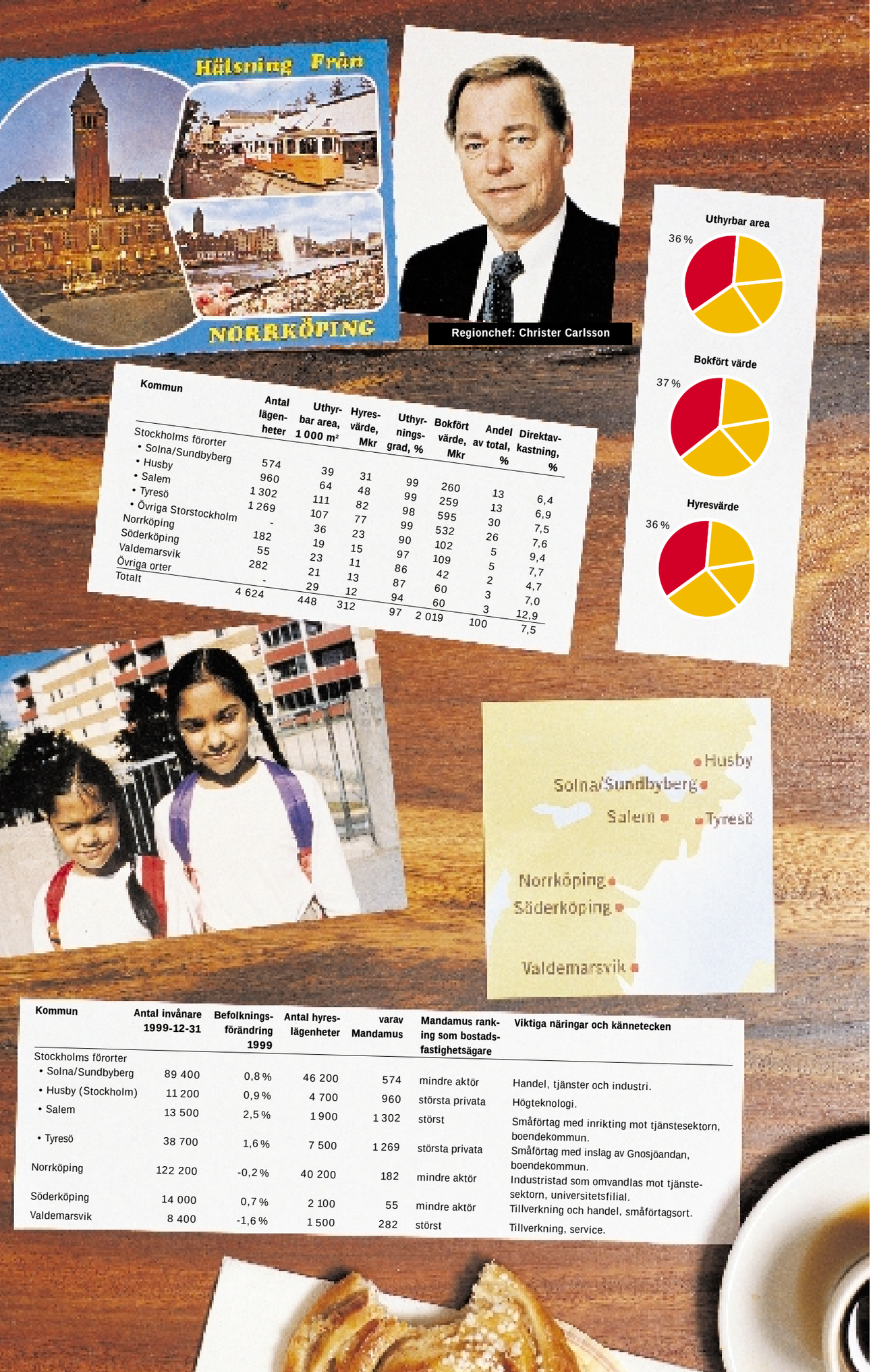
Mandamus Mölndalsbestånd består av fem sammanhängande bostadshus om totalt 13 000 m². Fastigheten ligger i Kållered och har normal standard.

Partille

Mandamus förvärvade under hösten 1999 11 fastigheter med 736 lägenheter i Partille. Inklusive lokaler omfattar förvärvet 47 000 m². Fastigheterna har en normal standard och vakansgraden är låg.

Kul tillsammans med hyresgästerna

I Trollhättan arrangerade Mandamus en uppskattad gårdsfest och i Borås bjöds hyresgästerna på biopremiär under året. Vidare arrangerade Mandamus frågetävlingar för hyresgästerna, i Göteborg med ballongfärd och i Trollhättan med bandybiljetter som pris.



Kommun	Antal lägen-heter	Uthyr-bar area, 1 000 m²	Hyres-värde, Mkr	Uthyr-nings-grad, %	Bokfört värde, Mkr	Andel av total, %	Direktav-kastning, %
Stockholms förorter							
• Solna/Sundbyberg	574	39	31	99	260	13	6,4
• Husby	960	64	48	99	259	13	6,9
• Salem	1 302	111	82	98	595	30	7,5
• Tyresö	1 269	107	77	99	532	26	7,6
• Övriga Storstockholm	-	36	23	90	102	5	9,4
Norrköping	182	19	15	97	109	5	7,7
Söderköping	55	23	11	86	42	2	4,7
Valdemarsvik	282	21	13	87	60	3	7,0
Övriga orter	-	29	12	94	60	3	12,9
Totalt	4 624	448	312	97	2 019	100	7,5

Kommun	Antal invånare 1999-12-31	Befolknings-förändring 1999	Antal hyres-lägenheter	varav Mandamus	Mandamus rank-ing som bostads-fastighetsägare	Viktiga näringar och kännetecken
Stockholms förorter						
• Solna/Sundbyberg	89 400	0,8 %	46 200	574	mindre aktör	Handel, tjänster och industri.
• Husby (Stockholm)	11 200	0,9 %	4 700	960	största privata	Högteknologi.
• Salem	13 500	2,5 %	1 900	1 302	störst	Småföretag med inrikting mot tjänstesektorn, boendekommun.
• Tyresö	38 700	1,6 %	7 500	1 269	största privata	Småföretag med inslag av Gnosjöandan, boendekommun.
Norrköping	122 200	-0,2 %	40 200	182	mindre aktör	Industristad som omvandlas mot tjänste-sektorn, universitetsfilial.
Söderköping	14 000	0,7 %	2 100	55	mindre aktör	Tillverkning och handel, småföretagsort.
Valdemarsvik	8 400	-1,6 %	1 500	282	störst	Tillverkning, service.

Växande marknad i Öst

Fastighetsbeståndet inom Region Öst består främst av bostadsfastigheter, dels i Stockholmsförorterna Solna, Sundbyberg, Husby, Salem och Tyresö, dels i Östergötland i Norrköping, Söderköping och Valdemarsvik. Beståndet omfattar även några kommersiella fastigheter i Stockholms kranskommuner samt i Norrköping och Söderköping.

Regionkontoret ligger i Solna. Fastigheterna i Östergötland förvaltas med hjälp av extern personal.

Stockholms förorter

En femtedel av Sveriges befolkning bor i Stockholms län. Stockholmsområdet, framförallt förortskommunerna, har haft en obruten befolkningstillväxt under många år. Befolkningstillväxten i kombination med låg nyproduktion av lägenheter har skapat ett stort underskott på bostäder. Bruksvärdessystemet har dock hållit hyresnivåerna nere.

Solna / Sundbyberg

Solna och Sundbyberg ligger fem km norr om City och är två väl fungerande närförorter. Mandamus äger sju fastigheter varav merparten är producerade i början av 1970-talet.

Husby

Husby är en del av Kista som ingår i Stockholms kommun och ligger tio km norr om City. Husby är en utpräglad bostadsort medan Kista är ett av Sveriges hetaste områden inom IT och telekom.

I takt med att Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet förlägger utbildningar i Kista ökar behovet av studentbostäder. Mandamus undersöker därför möjligheterna att genom om- eller tillbyggnad skapa lämpliga studentlägenheter i Husby.

Salem

Salem är en av Stockholmsområdets minsta kommuner och ligger mellan Stockholm och Södertälje. Kommunen är till stor del en sovstad med goda kommunikationer men utan utbyggt näringsliv.

Mandamus äger 1 300 lägenheter i Salem, vilket utgör 70 procent av hyreslägenheterna i kommunen. Av Mandamus fastigheter färdigställdes merparten under 1960-talet och en mindre del 1991.

Tyresö

Tyresö är en skärgårdskommun 20 km sydost om Stockholm. Liksom i Salem är medelåldern lägre och utbildningsnivå och inkomst högre än riksgenomsnittet. Mandamus fastigheter byggdes 1967–68.

Norrköping

Norrköping är en industristad under omvandling till IT- och utbildningscentrum. Sedan några år finns här en filial till universitetet i Linköping. Bostadsutbudet domineras av flerbostadshus. Mandamus är en mindre aktör i Norrköping med fem bostadsfastigheter och två kommersiella fastigheter.

Söderköping

Söderköping ligger 15 km söder om Norrköping och kan i praktiken ses som en förort till denna. Näringslivet består i huvudsak av små och medelstora företag. Bostadsmarknaden domineras av småhus. Mandamus äger tre bostadsfastigheter, en industrifastighet och ett köpcentrum, Fixpunkten.

Valdemarsvik

Bostadsmarknaden i Valdemarsvik domineras av småhus och kommunen har inget allmännyttigt bostadsbolag. Mandamus är den största fastighetsägaren med 282 lägenheter i Valdemarsviks tätort.

Trivsel och trygghet i det lilla

Mandamus uppmuntrar till samvaro hyresgästerna emellan eftersom det leder till trivsel, bättre grannsämja och boendekvalitet. Därmed blir det enklare och trevligare att förvalta fastigheterna.

I Hageby i Norrköping arrangerar Mandamus en julfest och stödjer den lokala hyresgästföreningen som bland annat organiserar bussresor och en filmklubb för barn.

I Valdemarsvik sponsrar Mandamus två av ortens årliga evenemang, Karnebåtsfestivalen och nyårsrevyn.

I Tyresö var Mandamus med och sponsrade Tyresö Basket i ett lyckat projekt för att ge barn och ungdomar möjlighet till meningsfulla fritidsaktiviteter som basket- och fotbollsturneringar.

I Tyresö har hyresgästerna tillgång till samlingslokaler vilka under året utnyttjats till över 200 barnkalas, föreningsmöten och liknande aktiviteter.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Mandamus Fastigheter AB (publ) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 1999, bolagets tredje räkenskapsår. Bolagets organisationsnummer är 556549-6360 och styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Börsnotering

Mandamus Fastigheter AB är noterat på Stockholms Fondbörs O-lista. Bolaget har drygt 26 000 aktieägare, varav LRF-gruppen är största ägare med 17,9 procent.

Koncernstruktur

Mandamus Fastigheter AB är moderbolag i Mandamuskoncernen. Huvuddelen (2/3) av fastigheterna ägs direkt av moderbolaget. Under året har dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Mandkrona fusionerats med moderbolaget och ingår i redovisningen för moderbolaget från årets början.

Omsättning och resultat

Koncernens fastighetsintäkter under året uppgick till 794 Mkr (utfall 1998: 547), vilket innebär en ökning med 45 procent jämfört med föregående år. Av hyresintäkterna kom 82 procent från fastigheter vilka har ägts under hela året, knappt 6 procent från under året köpta fastigheter och drygt 12 procent från under året avyttrade fastigheter. Hyresintäkterna för det fastighetsbestånd som ägdes vid utgången av 1999 uppgick proforma för helåret 1999 till 829 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för motsvarande fastighetsbestånd uppgick till 95,5 procent, vilket är en förbättring med 1,8 procentenheter sedan föregående år.

Efter avdrag för fastighetskostnader återstod ett driftnetto om 398 Mkr (249), vilket innebär att överskottsgraden för fastighetsbeståndet har höjts med 4,6 procentenheter till 50,1 procent för 1999. Fastighetsbeståndet per den 31 december hade en direktavkastning om 7,9 procent (7,6).

Avskrivningar på fastigheterna uppgick till 47 Mkr (30) och centrala administrationskostnader till 34 Mkr (32). Fastighetsförsäljningar gav en total realisationsvinst om 166 Mkr (35). Den sista kvarvarande utlandsfastighetens bokförda värde skrevs ned med 7 Mkr (-). Noteringskostnader och liknande kostnader uppgick till 4 Mkr (15) och avsåg en aktieägarkampanj främst riktad till bolagets mindre aktieägare.

Finansnettot uppgick till -184 Mkr (-104) varav räntebidrag ingår med 18 Mkr (25). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 288 Mkr (103). Av resultatförbättringen om 185 Mkr jämfört med föregående år berodde 131 Mkr på ökade vinster från fastighetsförsäljningar och -7 Mkr avsåg minskade räntebidrag. Övriga jämförelsestörande poster minskade med 4 Mkr och den löpande verksamheten uppvisade en resultatförbättring om 57 Mkr.

Med avdrag för skattekostnader om 87 Mkr (27), varav 21 Mkr (11) latent skatt, samt avdrag för minoritetens andel av resultatet 0 Mkr (0) uppgick årets resultat efter skatt till 201 Mkr (76).

Vinsten per aktie efter skatt uppgick till 9,80 kronor (4,23) vilket är en förbättring med drygt 130 procent jämfört med föregående år.

Fastighetsbeståndet har fortsatt att koncentreras och renodlats

Mandamus hade per 31 december 1999 fastigheter med ett bokfört värde om 5 433 Mkr (1998-12-31: 4 926) varav i Sverige 5 425 Mkr (4 555). Koncernens ökade inriktning mot bostadsfastigheter har inneburit att andelen bostadsfastigheter har ökat från 72 procent vid föregående årsskifte till drygt 81 procent av bokfört värde per 31 december 1999. I utlandet har Mandamus endast ägt kommersiella fastigheter och under året har samtliga avyttrats utom en mindre fastighet i Tyskland, vilken värdemässigt motsvarar knappt 0,2 procent av det totala fastighetsbeståndet.

Under 1999 har Mandamus sålt 141 fastigheter för totalt 974 Mkr (399) efter avdrag för försäljningsomkostnader. Genom försäljningarna har Mandamus fastighetsbestånd koncentrerats, exkluderas markfastigheter har Mandamus fastigheter i 47 svenska kommuner jämfört med 66 vid föregående årsskifte. Vidare har Mandamus genom försäljning lämnat Danmark och Nederländerna. Samtidigt har Mandamus förvärvat 53 fastigheter för totalt 1 291 Mkr (2 239). Under året har 103 Mkr (96) investerats i fastigheterna. Av dessa avser 24 Mkr färdigställande av kontorsytor i fastigheten i Köpenhamn, 17 Mkr slutförandet av en ombyggnad av en bostadsfastighet i Lund och 8 Mkr en ombyggnad av en centralt belägen affärs- och bostadsfastighet i Kungsbacka. Fastigheten i Köpenhamn såldes i slutet av 1999.

Fortsatt struktureringsarbete har inneburit att andelen fastigheter belägna i någon av koncernens utvalda orter har fortsatt att öka. Vid årets slut uppgick det bokförda värdet för fastigheter inom utvalda orter till drygt 88 procent (82).

Finansiell ställning

Mandamus hade per 31 december 1999 räntebärande skulder om 3 547 Mkr (3 490), varav 25 Mkr (372) i utländsk valuta. Räntebindningstiden för lånen var 2,0 år (2,7) och genomsnittsräntan 5,43 procent (5,76).

Nettolåneskulden uppgick till 3 520 Mkr (3 433) per 31 december och vid samma tidpunkt hade koncernen 437 Mkr (345) i bekräftade outnyttjade kreditlöften.

Valutaexponering

Av koncernens intäkter om 794 Mkr var 45 Mkr, eller 6 procent, i utländsk valuta. Dessa intäkter motsvarades av kostnader i samma valutor. Efter årets försäljningar återstår nu endast ett marginellt flöde i tyska mark.

Eget kapital

Koncernens eget kapital ökade under 1999 från 1 262 Mkr med 152 Mkr till 1 414 Mkr. Bolaget har en synlig soliditet om 25,4 procent (25,0). Den fastighetsvärdering som gjordes under slutet av 1999 indikerade ett övervärde om 467 Mkr, vilket ger en justerad soliditet om 29,1 procent (29,2).

Personal

Medelantalet anställda under året uppgick till 152 (88) varav 56 kvinnor (39) och 96 män (49). Mandamus har inga anställda i utlandet sedan det danska dotterbolaget med åtta anställda sålts.

Löner och andra ersättningar samt personalens anställningsorter framgår av not 5.

Tillståndspliktig verksamhet

Mandamus bedriver ej verksamhet vilken kräver särskilt tillstånd enligt Miljöbalken.

Millennieskiftet

Inga allvarliga driftstörningar inträffade till följd av millennieskiftet.

Styrelsens arbete under året

Styrelsearbetet har under året kännetecknats av måluppföljning av lagd strategi och lagda verksamhetsplaner. Förvärv och försäljningar av fastigheter har varit regelbundna beslutsfrågor i styrelsen som ett led i koncentrationen av bolagets fastighetsbestånd till utvalda orter. Styrelsen har under året haft sju möten, vilket ligger i linje med upplagd plan för styrelsens arbete.

Extra utdelning och återköp av aktier

Koncernens ökade renodling mot bostäder tillsammans med en högre koncentration av fastighetsbeståndet till orter med god befolkningsutveckling innebär en allt lägre rörelserisk. Denna strategi kommer inte att ändras, varför styrelsen anser att den synliga soliditeten kan sänkas från dagens nivå på 25 procent till lägst 20 procent. Vidare ändras Mandamus utdelningspolicy så att upp till 75 procent av resultatet efter skatt exklusive vinster från fastighetsförsäljningar i fortsättningen lämnas som utdelning.

Med utgångspunkt från den lägre rörelserisken anser styrelsen att Mandamus kan lämna en extra utdelning för 1999 utöver ordinarie utdelning samt att den förväntade möjligheten att återköpa egna aktier bör utnyttjas. Styrelsen förslår därför att bolagsstämman beslutar följande:

- att den ordinarie utdelningen för 1999 föreslås höjd med 1 krona till 3,25 kronor per aktie
- att en extra utdelning lämnas för 1999 med 10 kronor per aktie
- att bolagsstämman ger styrelsen mandat att återköpa högst 2 000 000 av bolagets utestående aktier (knappt 10 procent).

Moderbolaget

Moderbolagets hyresintäkter för 1999 uppgick till 501 Mkr (458) och resultatet efter skatt 128 Mkr (69). Moderbolaget ägde per årsskiftet fastigheter för 3 574 Mkr (2 805), finansierade genom räntebärande lån om 2 264 Mkr (2 073) och eget kapital om 1 335 Mkr (1 253).

Utsikter för 2000

För år 2000 bedöms resultatet före eventuella avyttringsvinster uppgå till cirka 130 Mkr.

Prognosen har baserats på proformaresultatet för det fastighetsbestånd som ägdes vid årsskiftet 1999/2000 med hänsyn till minskade räntebidrag och ökade räntekostnader för finansieringen av den föreslagna extra utdelningen.

Resultaträkning		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i miljoner kronor	**Not**	**1999**	**1998**	**1999**	**1998**
	1				
Fastighetsintäkter		794	547	501	458
Driftkostnader		-276	-202	-168	-173
Reparation och underhåll		-78	-66	-64	-57
Tomträttsavgäld		-6	-2	-1	-1
Fastighetsskatt	11	-36	-28	-24	-23
Summa fastighetskostnader		-396	-298	-257	-254
Driftnetto		**398**	**249**	**244**	**204**
Avskrivningar fastigheter	3	-47	-30	-27	-24
Bruttoresultat		351	219	217	180
Centrala administrationskostnader	4, 5, 6	-34	-32	-34	-32
Jämförelsestörande poster:					
Resultat från fastighetsförsäljningar	7	166	35	73	31
Nedskrivningar av fastigheter	3	-7	-	-	-
Noteringskostnader och liknande kostnader		-4	-15	-4	-15
Fusionsvinst	8	-	-	0	0
Rörelseresultat		**472**	**207**	**252**	**164**
Finansiella intäkter		2	4	19	17
Räntebidrag		18	25	15	24
Finansiella kostnader		-204	-133	-89	-113
Finansnetto		-184	-104	-55	-72
Resultat efter finansiella poster		**288**	**103**	**197**	**92**
Bokslutsdispositioner:					
Mottagna koncernbidrag	9	-	-	17	5
Övriga bokslutsdispositioner	10	-	-	-40	-14
Resultat före skatt		**288**	**103**	**174**	**83**
Skattekostnader	11	-87	-27	-46	-14
Minoritetens andel av resultatet		0	0	-	-
Årets resultat		**201**	**76**	**128**	**69**

Kassaflödesanalys		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i miljoner kronor	**Not**	**1999**	**1998**	**1999**	**1998**
Driftnetto exklusive fastighetsskatt		434	277	268	227
Centrala administrationskostnader	5	-32	-31	-33	-31
Finansnetto		-184	-104	-55	-72
Betald inkomst- och fastighetsskatt	11	-92	-14	-56	-22
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		**126**	**128**	**124**	**102**
Noteringskostnader och liknande kostnader		-4	-15	-4	-15
Förändring av omsättningstillgångar		-39	40	10	-144
Förändring av icke räntebärande skulder					
exklusive skatteskuld		228	14	229	115
Kassaflöde från rörelsen		**311**	**167**	**359**	**58**
Fastighetsförvärv	3	-1 291	-2 239	-1 109	-514
Fastighetsförvärv genom fusion	3	-	-	-41	-2 509
Aktiverade investeringar i fastigheter	3	-103	-96	-63	-64
Fastighetsförsäljningar	7	974	399	490	289
Förvärv av övriga materiella tillgångar	6	-2	-6	-2	-6
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-	-1	-170
Bortbokning av finansiella tillgångar i					
samband med fusion		-	-	0	1 057
Förändring av minoritetsintresse		0	0	-	-
Gjorda avsättningar	11,17	48	57	53	-
Kassaflöde från investeringar		**-374**	**-1 885**	**-673**	**-1 917**
Nyemissioner	16	-	128	-	128
Lämnad utdelning	16	-46	-	-46	-
Koncernbidrag från dotterbolag	9	-	-	17	5
Kassaflöde från aktieägarna och dotterbolagen		**-46**	**128**	**-29**	**133**
Förändring av nettolåneskuld					
Nettolåneskuld vid årets början		-3 433	-1 817	-1 725	1
Summa kassaflöde		-109	-1 590	-343	-1 726
Valutakurseffekt (skulder i utländsk valuta)	22	22	-26	-	-
Nettolåneskuld vid årets slut		**-3 520**	**-3 433**	**-2 068**	**-1 725**
Specifikation av nettolåneskuld					
Räntebärande skulder	18	-3 547	-3 490	-2 264	-2 073
Långfristiga fordringar		16	12	195	348
Likvida medel		11	45	1	0
Nettolåneskuld vid årets slut		**-3 520**	**-3 433**	**-2 068**	**-1 725**

Balansräkning		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i miljoner kronor	Not	99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
TILLGÅNGAR					
Fastigheter	3	5 433	4 926	3 574	2 805
Övriga anläggningstillgångar					
Inventarier	6	9	9	6	5
Andelar i koncernföretag	12	-	-	171	170
Andelar i övriga företag	13	0	0	0	0
Långfristiga fordringar på koncernföretag		-	-	191	348
Övriga långfristiga fordringar		16	12	4	0
Summa övriga anläggningstillgångar		**25**	**21**	**372**	**523**
Omsättningstillgångar					
Hyres- och kundfordringar		7	7	4	3
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		-	-	57	104
Övriga kortfristiga fordringar	14	65	26	58	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15	15	14	13
Summa omsättningstillgångar		**87**	**48**	**133**	**143**
Kassa och bank		**11**	**45**	**1**	**0**
Summa tillgångar		**5 556**	**5 040**	**4 080**	**3 471**

Balansräkning		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i miljoner kronor	Not	99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital	16				
Aktiekapital		411	411	411	411
Bundna reserver/reservfond		140	99	7	-
Överkursfond		-	-	69	69
Summa bundet eget kapital		**551**	**510**	**487**	**480**
Fria reserver/balanserat resultat		662	676	720	704
Årets resultat		201	76	128	69
Summa fritt eget kapital		**863**	**752**	**848**	**773**
Summa eget kapital		**1 414**	**1 262**	**1 335**	**1 253**
Obeskattade reserver	10	**-**	**-**	**55**	**15**
Minoritetsintresse		**0**	**0**	**-**	**-**
Avsättningar					
Avsättning för latent skatteskuld	11	87	68	3	-
Övriga avsättningar	17	50	0	50	-
Summa avsättningar		**137**	**68**	**53**	**-**
Räntebärande skulder					
Skulder till kreditinstitut	18	3 293	3 213	2 258	2 044
Skulder till koncernföretag		-	-	6	11
Övriga räntebärande skulder	18	254	277	-	18
Summa räntebärande skulder		**3 547**	**3 490**	**2 264**	**2 073**
Icke räntebärande skulder					
Leverantörsskulder		44	55	35	39
Skatteskulder	11	42	32	29	15
Övriga icke räntebärande skulder		279	30	249	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	93	103	60	69
Summa icke räntebärande skulder		**458**	**220**	**373**	**130**
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		**5 556**	**5 040**	**4 080**	**3 471**

Poster inom linjen		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i miljoner kronor		99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
Fastighetsinteckningar	20	4 246	4 348	2 857	2 399
Ansvarsförbindelser	21	1	-	96	-

Dotterbolaget Mandamus Invest AB har ställt ut köpoptioner för fastigheter och andelar i fastighetsdotterföretag avseende fastigheter med ett bokfört värde om 22 Mkr. Optionsbeloppen motsvarar lägst fastigheternas bokförda värde.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554).

Koncernredovisning

Koncernredovisningen upprättas enligt Redovisningsrådets rekommendation (RR 1:96) varvid förvärvsmetoden tillämpas. Redovisningen omfattar moderbolaget och de företag som vid årets slut ägdes till mer än 50 procent.

Koncernmässiga övervärden vid förvärven redovisas som byggnader. Bolag som förvärvats under året ingår i koncernens resultaträkning från förvärvsdagen. Utländska dotterbolag räknas om till svensk valuta enligt dagskursmetoden, vilket innebär att resultaträkningen räknas om till genomsnittet av respektive valutas noterade köp- och säljkurs under året och balansräkningen till balansdagskurs. Den kursdifferens som därvid uppstår förs direkt till eget kapital.

Resultaträkningen

För resultaträkningen har den funktionsindelade uppställningsformen valts.

Som centrala administrationskostnader redovisas kostnader för central företagsledning och centrala staber. Kostnader för kameral och teknisk förvaltning samt ledning på regionnivå belastar driftnettot. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld belastar driftnettot. Räntebidrag redovisas bland finansiella poster. Till jämförelsestörande poster räknas noteringskostnader i samband med börsintroduktionen, kostnader för särskilt program riktat mot mindre aktieägare samt resultat från fastighetsförsäljningar.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan belastar resultatet.

Avskrivningssatserna per tillgångsslag är:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnadsinventarier	10–20 %
Byggnader	1 %
Mark	0 %
Markanläggningar	5 %
Hyresgästanpassning	enligt kontraktets längd

Obeskattade reserver

Skattemässigt utnyttjar Mandamus högsta möjliga avskrivningar. Vidare gör Mandamus maximala avsättningar till periodiseringsfond. I koncernredovisningen återförs dessa obeskattade reserver varav 28 procent redovisas som latent skatteskuld och 72 procent som bundet eget kapital.

Fastigheter

Fastigheter värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar om ej annat anges. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader, aktiverade förbättringsåtgärder samt avsättningar gjorda i samband med förvärvet avseende planerade förbättringsåtgärder.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har behandlats i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation nr 7.

Övriga fordringar, skulder och avsättningar

Övriga fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga skulder har upptagits till nominellt belopp. Avsättningar, det vill säga förpliktelser och åtaganden vilka är osäkra till tidpunkt och/eller belopp, har värderats enligt försiktighetsprincipen.

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN, KASSAFLÖDESANALYSEN OCH BALANSRÄKNINGEN

Belopp i miljoner kronor

Not 1 – Resultaträkningen

a) Fusion

Mandamus Fastigheter AB (publ) fusionerades med det helägda dotterbolaget Mandamus Sverige AB under 1998 och med det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mandkrona under 1999. I 1998 års resultat för Mandamus Fastigheter AB ingår hela resultatet för både för bolaget och för det fusionerade Mandamus Sverige AB. På motsvarande sätt ingår hela resultatet för bolaget och för det fusionerade Fastighets AB Mandkrona i 1999 års resultat.

b) Koncernintern försäljning

Moderbolaget har intäkter från dotterbolag om 120 (120) kkr och har debiterats kostnader från dotterbolag om 90 (409) kkr.

Not 2 – Balansräkningen

a) Leasing

Genom leasingavtal disponerar koncernen inventarier och bilar. Nuvärdet av återstående betalningar var per 1999-12-31 drygt 1 Mkr.

b) Övriga kontraktsåtaganden

Koncernen har hyreskontrakt avseende kontoret i Solna med en årshyra om 1,4 (1,3) Mkr och en löptid till och med år 2003.

Not 3 – Fastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	99-12-31	**98-12-31**	**99-12-31**	**98-12-31**
Bokfört värde fastigheter	**5 433**	**4 926**	**3 574**	**2 805**
Varav svenska fastigheter	5 425	4 555	3 574	2 805
Taxeringsvärde, svenska fastigheter	4 066	3 247	3 101	2 390
Skattemässigt restvärde, svenska fastigheter	5 209	4 283	3 535	2 719

	Byggnader	Avsatt till förbättrings-åtgärder	Ned-skrivning	Mark, mark-anläggning	Byggnads-inventarier	99-12-31	98-12-31
Koncernen							
Ingående anskaffningsvärden	4 490			595	15	5 100	3 079
– för förvärvade dotterföretag	172			16		188	1 740
Förvärvade fastigheter	923	35		147		1 105	514
Aktiverade investeringar	94	8			1	103	96
Omräkningsdifferens	-29			-3	-1	-33	39
Försäljningar	-828			-105	-9	-942	-368
Utgående anskaffningsvärden	4 822	43	-	650	6	5 521	5 100
Ingående avskrivningar	-169			-1	-4	-174	-122
– för förvärvade dotterföretag	-2					-2	-15
Årets nedskrivningar			-7			-7	-
Årets avskrivningar	-46			0	-1	-47	-30
Omräkningsdifferens	8				0	8	-11
Försäljningar	131			0	3	134	4
Utgående avskrivningar	-78	-	-7	-1	-2	-88	-174
Summa bokfört värde fastigheter	**4 744**	**43**	**-7**	**649**	**4**	**5 433**	**4 926**
Moderbolaget							
Ingående anskaffningsvärden	2 465			358	6	2 829	-
– för fusionerat dotterföretag	40			2		42	2 511
Förvärvade fastigheter	927	35		147		1 109	514
Aktiverade investeringar	54	8			1	63	64
Försäljningar	-365			-58	-1	-424	-260
Utgående anskaffningsvärden	3 121	43	-	449	6	3 619	2 829
Ingående avskrivningar	-23				-1	-24	-
– för fusionerat dotterföretag	-1				0	-1	-2
Årets avskrivningar	-26			0	-1	-27	-24
Försäljningar	7				0	7	2
Utgående avskrivningar	-43	-	-	0	-2	-45	-24
Summa bokfört värde fastigheter	**3 078**	**43**	**-**	**449**	**4**	**3 574**	**2 805**

Not 4 – Administrationskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	**1998**	**1999**	**1998**
Personalkostnader (se not 5)	-70	-46	-42	-41
Övriga administrativa kostnader	-35	-25	-29	-23
Avskrivning inventarier (se not 6)	-2	-1	-1	-1
Avgår administrationskostnader vilka har belastat driftnettot *	72	38	37	31
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag	1	2	1	2
Summa administrationskostnader	**-34**	**-32**	**-34**	**-32**

* Alla administrativa kostnader på regionnivå, såväl för teknisk som kameral förvaltning, belastar driftnettot. I 1999 års kostnader för central administration ingår en kostnad på 2,7 Mkr avseende utveckling och införande av ett nytt affärsstödssystem. I posten övriga administrativa kostnader ingår revisionsarvoden och övriga ersättningar till revisorer, vilket belopp i kkr specificeras nedan för 1999.

	Koncernen	Moderbolaget
Revisionsföretag	**1999**	**1999**
KPMG, revision	517	355
KPMG, övriga uppdrag	41	41
Deloitte & Touche, revision	319	260
Deloitte & Touche, övriga uppdrag	310	
Övriga revisorer, revision	126	
Totalt	**1 313**	**656**

Not 5 – Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen 1999	Koncernen 1998	Moderbolaget 1999	Moderbolaget 1998
Sverige				
Löner, ersättningar exklusive tantiem till styrelse, VD i moder- och dotterbolag samt vVD	-4	-3	-3	-2
Tantiem till styrelse, VD i moder- och dotterbolag samt vVD	0	-	0	-
Löner och ersättningar till övriga anställda	-37	-22	-23	-22
Summa löner och ersättningar	-41	-25	-26	-24
Pensionskostnader för styrelse, VD i moder- och dotterbolag samt vVD	-1	-3	-1	-3
Pensionskostnader för övriga anställda	-3	-2	-2	-2
Sociala kostnader	-14	-10	-10	-9
Övriga personalkostnader	-8	-3	-3	-3
Summa personalkostnader, Sverige	**-67**	**-43**	**-42**	**-41**
Utland				
Löner och ersättningar till styrelse och VD	-1	-1		
Löner och ersättningar till övriga anställda	-2	-2		
Övriga personalkostnader	0	0		
Summa personalkostnader, utlandet	**-3**	**-3**		
Summa personalkostnader	**-70**	**-46**	**-42**	**-41**
Medelantal anställda				
Sverige				
Solna och Stockholms förorter	88	35	20	31
Lund	10	15	10	15
Malmö	3		3	
Ljungby	16	24	16	24
Trollhättan	7	4	7	4
Borås	7		7	
Övriga orter	13	2	13	2
Antal anställda i Sverige	**144**	**80**	**76**	**76**
varav män, %	63	55	55	55
Utland				
Köpenhamn/Danmark	8	8		
Antal anställda i utlandet	**8**	**8**		
varav män, %	63	63		
Totalt antal anställda	**152**	**88**	**76**	**76**
varav män, %	63	56	55	55

Anställningsvillkor

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

För 1999 har styrelsens ledamöter sammanlagt erhållit arvoden om 700 kkr (450), varav styrelsens ordförande 160 kkr (120).

Verkställande direktör

Lön och övriga förmåner för verkställande direktör har utgått med 1.678 (1.251) kkr, varav tantiem 360 kkr (-). VD har rätt till pension vid 60 års ålder med 65 procent av då utgående lön fram till 65 års ålder. Vid uppsägning från bolagets sida är uppsägningstiden 12 månader och därutöver utgår ett avgångsvederlag motsvarande 12 månaders lön med avräkning mot erhållen lön eller ersättning.

Ledande befattningshavare

Utöver VD, har vVD och övriga sex personer ingående i ledningsgruppen särskilda anställningsavtal, vari överenskommits om särskilda regler för uppsägning med uppsägningstider som uppgår till högst 12 månader.

Not 6 – Inventarier

	Koncernen 99-12-31	Koncernen 98-12-31	Moderbolaget 99-12-31	Moderbolaget 98-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10	4	6	-
– för förvärvat/fusionerat dotterföretag	0	4	0	5
Förvärvade inventarier	3	3	2	3
Försäljningar och utrangeringar	-1	-1	0	-2
Utgående anskaffningsvärden	12	10	8	6

Not 6 – Inventarier forts.

	Koncernen 99-12-31	Koncernen 98-12-31	Moderbolaget 99-12-31	Moderbolaget 98-12-31
Ingående avskrivningar	-1	0	-1	-
– för förvärvat/fusionerat dotterföretag	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-2	-1	-1	-1
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Utgående avskrivningar	-3	-1	-2	-1
Summa inventarier	**9**	**9**	**6**	**5**

Not 7 – Resultat från fastighetsförsäljningar

	Koncernen 1999	Koncernen 1998	Moderbolaget 1999	Moderbolaget 1998
Erhållen köpeskilling efter avdrag för försäljningskostnader	974	399	490	289
Bokfört värde sålda fastigheter	-808	-364	-417	-258
Resultat från fastighetsförsäljningar	**166**	**35**	**73**	**31**

Not 8 – Fusionsvinst

Under 1999 fusionerades det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mandkrona, 556476-5179.
Under 1998 fusionerades det helägda dotterbolaget Mandamus Sverige AB, 556544-2091.

Not 9 – Lämnade och mottagna koncernbidrag

1999 erhöll Mandamus Fastigheter AB (publ) koncernbidrag om 17 Mkr från Mandamus Förstaden AB, 556542-4180.
1998 erhöll Mandamus Fastigheter AB (publ) koncernbidrag om 5 Mkr från Mandamus Invest AB, 556495-4112.

Not 10 – Övriga bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderbolaget 1999	Moderbolaget 1998
a) Övriga bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	-39	-13
Avskrivningar utöver plan	-1	-1
Summa bokslutsdispositioner	**-40**	**-14**
b) Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, tax -98	1	1
Periodiseringsfond, tax -99	13	13
Periodiseringsfond, tax -00	39	-
Avskrivningar utöver plan	2	1
Summa bokslutsdispositioner	**55**	**15**

Not 11 – Skatter

	Koncernen 1999	Koncernen 1998	Moderbolaget 1999	Moderbolaget 1998
a) Specifikation av årets skattekostnader				
Årets inkomsskatt	-66	-16	-46	-14
Förändring av latent skatteskuld	-21	-11	-	-
Summa årets skattekostnader	**-87**	**-27**	**-46**	**-14**
b) Förändring av skatteskulder				
Skatteskuld vid årets ingång	32	2	15	-
Inkomstskatt enligt resultaträkningen	66	16	46	14
Fastighetsskatt enligt resultaträkningen	36	28	24	23
Betald skatt	-92	-14	-56	-22
Skatteskulder vid årets utgång	**42**	**32**	**29**	**15**
c) Förändring av latent skatteskuld				
Latent skatteskuld vid årets ingång	68	0	-	-
Avsättning över resultaträkningen	21	11	-	-
Avsättning i samband med förvärv och fusion	-	57	3	-
Upplösning	-2	-	-	-
Latent skatteskuld vid årets utgång	**87**	**68**	**3**	**-**
d) Specifikation av latent skatteskuld				
Latent skatt på obeskattade reserver	26	11	3	-
Latent skatt på koncernmässiga övervärden	45	48	-	-
Latent skatt på ack. skattemässiga meravskrivningar m m	16	9	0	-
Latent skatteskuld vid årets utgång	**87**	**68**	**3**	**-**

e) Koncernen har endast skattemässiga underskottsavdrag knutna till utländska dotterbolag. Huruvida dessa kommer att kunna utnyttjas är dock osäkert.

Not 12 – Andelar i koncernföretag

Företagsnamn	Säte	Organisations-nummer	Aktier/andelar	Kapital-andel*	Nominellt värde	Bokfört värde
Dotterföretag till Mandamus Fastigheter AB (publ):						
Mandamus Förstaden AB	Stockholm	556542-4180	100 000	100,0 %	10,0	170
Dacke samfällighetsförening	Ljungby	716403-8411	-	69,0 %	-	0
Mandamus Invest AB**	Stockholm	556495-4112	5 000	100,0 %	0,5	1
Mandamus Skepparegatan AB	Stockholm	556549-8879	1 000	100,0 %	0,1	0
Mandamus Torsgatan AB	Stockholm	556549-8960	1 000	100,0 %	0,1	0
Mandamus Repslagarevägen AB	Stockholm	556549-9166	1 000	100,0 %	0,1	0
Mandamus Finngatan AB	Stockholm	556549-9174	1 000	100,0 %	0,1	0
Mandamus Forsheda 3:167 AB	Stockholm	556549-9190	1 000	100,0 %	0,1	0
Mandamus Forsheda 3:92 AB	Stockholm	556549-9182	1 000	100,0 %	0,1	0
Mandamus Ouchterlonygatan AB	Stockholm	556549-9224	1 000	100,0 %	0,1	0
Mandamus Mosslegatan AB	Stockholm	556549-9216	1 000	100,0 %	0,1	0
Dotterföretag till Mandamus Invest AB:						
Creo Höken HB	Stockholm	916634-8921	999	99,9 %	-	
Creo Lagerservice HB	Stockholm	916627-6635	999	99,9 %	-	
KB Drottninggatan Trollhättan	Göteborg	969640-3980		100,0 %	-	
Mandamus Danmark A/S	Köpenhamn	A/S211594	501 000	100,0 %	MDKK 10,0	
Mandamus Holding B.V.**	Amsterdam	33210285	40	100,0 %	MNLG 0,0	
Dotterföretag till Mandamus Holding B.V.:						
Idaho Properties B.V.	Amsterdam	33231005	40	100,0 %	MNLG 0,0	
Summa bokfört värde						**171**

* Kapitalandel är lika med röstandel om ej annat anges.
** Detta företag äger i sin tur dotterföretag.

Not 13 – Andelar i övriga företag

Företagsnamn	Säte	Organisations-nummer	Aktier/andelar	Kapital-andel*	Nominellt värde	Bokfört värde
Årsta Partihallsservice AB	Stockholm	556083-0738			0*	0
Summa bokfört värde						**0**

* Kapitalandelen är försumbar

Not 14 – Övriga kortfristiga fordringar

Av beloppet avser 47 Mkr (21) kontraktsfordringar i samband med fastighetsförsäljningar.

Not 15 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
Förutbetalda räntekostnader och upplupna ränteintäkter	0	2	3	3
Bränslelager	2	2	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11	9	8
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**15**	**15**	**14**	**13**

Not 16 – Eget kapital

	Aktie kapital	Reservfond/ bundna reserver	Överkurs fond	Balanserat resultat/fria reserver	Årets resultat	Summa eget kapital
Koncernen						
Vid årets ingång	411	99		676	76	1 262
Disposition av föregående års resultat		7		69	-76	0
Lämnad utdelning				-46		-46
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		35		-35		0
Omräkningsdifferens		-1		-2		-3
Årets resultat					201	201
Vid årets utgång	**411**	**140**		**662**	**201**	**1 414**
Moderbolaget						
Vid årets ingång	411		69	704	69	1 253
Disposition av föregående års resultat		7		62	-69	0
Lämnad utdelning				-46		-46
Årets resultat					128	128
Vid årets utgång	**411**	**7**	**69**	**720**	**128**	**1 335**

Moderbolagets aktiekapital är fördelat på 20.541.962 aktier med ett nominellt värde om 20 kronor vardera.

Not 17 – Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
Avsatt till fastighetsförbättringar	50	-	50	-
Omstruktureringskostnader	-	0	-	-
Övriga avsättningar vid årets slut	50	0	50	-

Not 18 – Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
a) Förändring av räntebärande skulder				
Räntebärande skulder vid årets början	3 490		2 073	
Amortering	-386		-183	
Nyupptagna lån	465		370	
Övertagna lån i samband med förvärv/fusion av dotterbolag	-		4	
Valutakursjustering	-22		-	
Räntebärande skulder vid årets slut	**3 547**	**3 490**	**2 264**	**2 073**
b) Löptider				
Skulder till kreditinstitut				
Lån med löptid under 1 år	1 231	1 068	883	712
Lån med löptid 1–5 år	1 982	1 904	1 295	1 324
Lån med längre löptid än 5 år	80	241	80	8
Summa skulder till kreditinstitut	**3 293**	**3 213**	**2 258**	**2 044**
Skulder till koncernföretag	**-**	**-**	**6**	**11**
Övriga räntebärande skulder				
Lån med löptid under 1 år	183	18	-	18
Lån med löptid 1-5 år	71	259	-	-
Lån med längre löptid än 5 år	-	-	-	-
Summa övriga räntebärande skulder	**254**	**277**	**-**	**18**
Summa räntebärande skulder	**3 547**	**3 490**	**2 264**	**2 073**

c) Räntebindningstid räntebärande skulder, koncernen 1999-12-31	Lån i svenska kronor		Lån i utländsk valuta		Lån totalt		
	Mkr	Medelränta	Mkr	Medelränta	Mkr	Medelränta	Andel, %
Förfaller/omlägges 2000	1 389	4,37	25	4,15	1 414	4,37	40
Förfaller/omlägges 2001	663	6,16			663	6,16	19
Förfaller/omlägges 2002	486	6,40			486	6,40	14
Förfaller/omlägges 2003	679	6,18			679	6,18	19
Förfaller/omlägges 2004	91	5,50			91	5,50	2
Förfaller/omlägges 2005	134	5,51			134	5,51	4
Förfaller/omlägges 2006 och senare	80	6,06			80	6,06	2
Summa räntebärande skulder	**3 522**	**5,44**	**25**	**4,15**	**3 547**	**5,43**	**100**

Medelränta inklusive limitavgifter: 5,49 procent. Genomsnittlig räntebindningstid: 2,0 år.
Av lån med räntebindning under år 2000 har räntetak 6,0 procent upphandlats för 210 Mkr i 2-3 år.

d) Varav lån i utländsk valuta	Belopp	Kurs	Mkr	Medelränta	Andel, %
Tyska mark	3	4,3784	13	3,88	53
Danska kronor	10	1,1505	12	4,45	47
Summa skulder i utländsk valuta			**25**	**4,15**	**100**

Not 19 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
Förutbetalda hyror	42	45	25	32
Upplupna räntor	20	26	12	12
Upplupna personalkostnader	8	8	6	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	24	17	18
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**93**	**103**	**60**	**69**

Not 20 – Ställda panter

	Koncernen		Moderbolaget	
	99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	3 992	4 071	2 857	2 381
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till annan kreditgivare	254	277	-	18
Summa ställda panter	**4 246**	**4 348**	**2 857**	**2 399**

Not 21 – Andra ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	99-12-31	98-12-31	99-12-31	98-12-31
Borgensförbindelse för dotterbolags räkning	-	-	95	-
Övriga ansvarsförbindelser	1	-	1	-
Summa ställda panter	**1**	**-**	**96**	**-**

Not 22 – Omräkningsdifferens

	Koncernen	
	99-12-31	98-12-31
Omräkningsdifferens i fastigheter (+/-)	25	-28
Omräkningsdifferens i eget kapital	-3	2
Omräkningsdifferens i nettolåneskuld	**22**	**-26**

Förslag till vinstdisposition

Koncernen

Fritt eget kapital i koncernen uppgick per 1999-12-31 till 863 227 kkr, varav årets resultat utgör 201 403 kkr. Årets avsättning till bundet kapital uppgår till 13 000 kkr.

Moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står balanserade vinstmedel från föregående år om 720 029 309 kronor och årets vinst 128 020 439 kronor, tillsammans 848 049 749 kronor.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna lämnas dels ordinarie utdelning med 3,25 kronor per aktie	66 761 376 kronor,
dels extra utdelning med 10,00 kronor per aktie	205 419 620 kronor,
till reservfond avsättes	13 000 000 kronor,
i ny räkning balanseras	562 868 753 kronor
Summa	**848 049 749 kronor**

Stockholm den 15 februari 2000

Leif Zetterberg
Ordförande

Per Lundqvist
Vice ordförande

Elisabet Annell

Björn Hall

Jan Olsson

Håkan Tidlund

Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits i februari 2000.

Stefan Holmström
Auktoriserad revisor

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mandamus Fastigheter AB
Org nr 556549-6360

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Mandamus Fastigheter AB för år 1999. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 februari 2000

Stefan Holmström
Auktoriserad revisor

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

STYRELSE, REVISORER, FÖRETAGSLEDNING

STYRELSE

Leif Zetterberg
Född 1949, styrelsens ordförande, ledamot sedan 1997.
Verkställande direktör i Lantbrukarnas Riksförbund.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Spira AB, Swede Agri AB. Styrelseledamot i Förenings-Sparbanken AB, TV4 AB, International Chamber of Commerce Sweden, m fl.
Aktieinnehav i Mandamus: 3 000 aktier

Per Lundqvist
Född 1947, styrelsens vice ordförande, ledamot sedan 1998.
F d verkställande direktör i AB Fortos Fastigheter.
Övriga styrelseuppdrag: Fastighets AB Grythytte Akademi.
Aktieinnehav i Mandamus: 4 000* aktier

Jan Ohlsson
Född 1950, ledamot sedan 1999.
Verkställande direktör i Nordico Invest.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Elmo Calf AB, Gisab AB, Gislaved Folie AB och Karlshamns AB. Vice Styrelseordförande i BT Industries AB och Wedins Norden AB. Styrelseledamot i Allmänna Pensionsfonden Fjärde Fondstyrelsen, Atle AB, m fl.
Aktieinnehav i Mandamus: 100 000 aktier

Elisabet Annell
Född 1945, ledamot sedan 1998.
Partner och konsult i SMG Sweden AB.
Övriga styrelseuppdrag: Hifab AB, Alfred Berg Fondkommission AB, Hemfrid AB, Axel Johnson International AB, TV4 AB, Luftfartsverket, Icon Medialab AB, m fl.
Aktieinnehav i Mandamus: 2 000 aktier

Björn Hall
Född 1942, ledamot sedan 1998.
F d vice verkställande direktör i Skandia.
Övriga styrelseuppdrag: SSAB Svenskt Stål AB, Ekman & Co AB, Stockholms Universitet Holding AB, Ecovision AB, m fl.
Aktieinnehav i Mandamus: 2 000* aktier

Håkan Tidlund
Född 1943, ledamot sedan 1998.
F d koncernchef och verkställande direktör i Folksam.
Övriga styrelseuppdrag: Samhall AB, Malmbergs Elektriska AB, Premiepensionsmyndigheten (PPM), m fl.
Aktieinnehav i Mandamus: 2 000 aktier

Anders Johansson
Verkställande direktör i Mandamus Fastigheter AB
Född 1943, ledamot sedan 1997.
Övriga styrelseuppdrag: AB Handelskredit.
Aktieinnehav i Mandamus: 80 000 aktier

REVISORER

Stefan Holmström
Född 1949, ordinarie revisor sedan 1999.
Auktoriserad revisor sedan 1980 och delägare i KPMG sedan 1984.

Per Gustafsson
Född 1959, ordinarie revisor sedan 1999.
Auktoriserad revisor sedan 1994 och delägare i KPMG sedan 1997.

FÖRETAGSLEDNING

Anders Johansson
Född 1943, anställd sedan 1997.
Verkställande direktör Mandamus Fastigheter AB
Aktieinnehav i Mandamus: 80 000 aktier

Bengt Evaldsson
Född 1948, anställd sedan 1998.
Vice verkställande direktör, finansdirektör, ansvarig för investor relations
Aktieinnehav i Mandamus: 31 600* aktier

Lars Lindfors
Född 1959, anställd sedan 1997.
Marknadschef
Aktieinnehav i Mandamus: 20 000 aktier

Siw Wiblom
Född 1953, anställd sedan 1997.
Personalchef
Aktieinnehav i Mandamus: 20 000 aktier

Thomas Bengtsson
Född 1946, anställd sedan 1997.
Regionchef Småland/Halland
Aktieinnehav i Mandamus: 21 000 aktier

Christer Carlsson
Född 1946, anställd sedan 1997.
Regionchef Öst
Aktieinnehav i Mandamus: 20 000 aktier

Anders Hammar
Född 1960, anställd sedan 1998.
Regionchef Väst
Aktieinnehav i Mandamus: 20 000 aktier

Anders Silverbåge
Född 1962, anställd sedan 1997.
Regionchef Skåne
Aktieinnehav i Mandamus: 20 000 aktier

* närstående inräknat

Övre raden från vänster
Anders Johansson, Jan Ohlsson, Anders Johansson, Björn Hall, Per Lundqvist, Elisabet Annell, Leif Zetterberg, Håkan Tidlund

Undre raden från vänster
Thomas Bengtsson, Anders Hammar, Christer Carlsson, Bengt Evaldsson, Siw Wiblom, Lars Lindfors, Anders Silverbåge

MANDAMUSAKTIEN

Mandamusaktien

Mandamus Fastigheter AB noterades på Stockholms Fondbörs O-lista den 15 juni 1998. Per 31 december 1999 uppgick antalet aktieägare till drygt 26 000, att jämföra med föregående årsskifte då antalet uppgick till 45 300. Minskningen beror till stor del på den period med courtagefri handel, som Mandamus initierade under hösten 1999.

Courtagefri handel under november

Vid ordinarie bolagsstämma i april 1999 ställdes frågan om inte bolaget på något sätt kunde underlätta handeln i aktien för de aktieägare som endast hade ett fåtal aktier. Styrelsens ordförande lovade att frågan skulle utredas och i samband med styrelsemötet i oktober togs beslut om en kampanj främst riktad till bolagets många ”småaktieägare”. Under knappt tre veckor i början av november fick samtliga aktieägare möjlighet att sälja eller köpa högst 199 aktier varvid Mandamus betalade courtaget. Kampanjen syftade också till att öka antalet aktieägare som äger minst en börspost (200 aktier), vilket förväntades öka likviditeten i aktien.

Kampanjen innebar att 16 500 aktieägare med en genomsnittsaffär på 34 aktier sålde sina aktier i bolaget samtidigt som drygt 8 000 av bolagets aktieägare köpte ytterligare aktier i bolaget med en genomsnittsaffär om 137 aktier. Kampanjperioden innebar sammantaget att nära 600 000 aktier nettoköptes till stigande börskurs samtidigt som antalet aktieägare minskade med 16 500.

Relativt stor handel i Mandamus aktien

Omsättningen i aktien har under året varit fortsatt stor, totalt omsattes 55 procent jämfört med 58 procent under de 28 veckor aktien var noterad föregående år. Ägarbilden är stabil med LRF-gruppen och Nordico fonder, som de två största ägarna i Mandamus med ett sammanlagt ägande om 30,2 procent (23,3). De tio största ägarna representerar 58,0 procent (58,4) av ägandet.

Analytiker som följer Mandamus

Stefan Sundblom	SwedBank Markets
Lars-Åke Bokenberg	Alfred Berg Fondkommission
Rutger Andersson	Handelsbanken Markets
Erik Nyman	Enskilda Securities
Fredrik Grevelius	Carnegie
Martin Söder	Nordiska Fondkommission
Rickard Alte	Erik Penser Fondkommission
Tomas Ramsälv	Chevreux de Virieu
Rikard Jacobsson	Aros Securities
Christian Roos	Hagströmer & Qviberg
Johan Gahm	Orkla Securities

Utdelningspolitik

Styrelsen har höjt målet för utdelning till 75 procent (tidigare 50 procent) av resultatet efter skatt exklusive vinster från fastighetsförsäljningar. Dock kommer styrelsen också att beakta Mandamus konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt.

Ingångsvärden

Med anledning av FöreningsSparbanken AB:s utdelning av aktier i Mandamus Fastigheter AB under våren 1998, har Riksskatteverket meddelat (RSV 1998:37) följande rekommendation:
”Av anskaffningsvärdet för aktier i FöreningsSparbanken bör 99 procent hänföras till dessa aktier och en (1) procent till aktieandelar i Mandamus.”

Utveckling av aktiekapital och antal aktier	Ökning av aktiekapitalet, kronor	Aktiekapital, kronor	Antal aktier	Nominellt belopp per aktie, kronor
1997 Bolaget bildas	350 000 000	350 000 000	350 000 000	1
1997 Sammanläggning (20:1)	-	350 000 000	17 500 000	20
1997 Nyemission	1 872 560	351 872 560	17 593 628	20
1998 Apportemission	58 966 680	410 839 240	20 541 962	20

Återköp av egna aktier

Med anledning av det nya lagförslaget, som ger börsnoterade bolag rätt att förvärva egna aktier, föreslår styrelsen att bolagsstämman ger styrelsen mandat att förvärva högst 2 000 000 aktier av totalt 20 541 962 utestående aktier (knappt 10 procent).

Större aktieägare per 1999-12-31	Antal aktier	Röst- och kapitalandel, %
LRF-gruppen	3 677 684	17,9
Nordico fonder*	2 528 210	12,3
KPA Fond & Finans	1 226 200	6,0
Skandia	1 043 936	5,1
SPP	1 023 936	5,0
Fjärde AP-fonden	647 255	3,2
Fristående Sparbanker	642 154	3,1
Sparbanksstiftelser	434 921	2,1
FPG/AMFK	372 600	1,8
Stiftelsen Volvoresultat	300 000	1,5
Summa (10 ägare)	11 896 896	58,0
Aktieägare registrerade i utlandet	2 074 134	10,1
Övriga aktieägare	6 570 932	31,9
Totalt	20 541 962	100,0

* Nordico fonder har övertagit KF Invest ABs tidigare aktieinnehav i Mandamus.

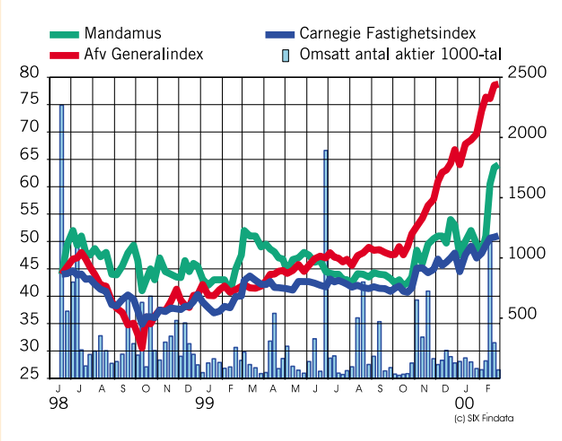
Vid årsskiftet uppgick andelen institutionellt ägande till 58,0 procent, andelen privatpersoners ägande till 26,9 procent och det utländska ägandet till 14,2 procent.

Ägarstruktur

Innehav	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel, %
1-500	24 696	2 228 733	10,8
501-1.000	629	533 454	2,6
1.001-2.000	332	570 015	2,8
2.001-5.000	238	829 827	4,0
5.001-10.000	87	688 322	3,4
10.001-20.000	27	396 320	1,9
20.001-50.000	32	1 057 199	5,1
50.001-100.000	15	1 150 950	5,6
100.001-	24	13 087 142	63,8
Totalt	26 080	20 541 962	100,0

Nyckeltal per aktie	1999	1998	1997
Belopp i kronor där inte annat anges	utfall	utfall	pro forma
Börskurs vid årets utgång	53,00	45,50	e.t.
Eget kapital per aktie	68,83	61,44	60,08
Hyresintäkter per aktie	38,65	30,48	28,87
Bokfört värde fastigheter per aktie	264,48	239,80	168,06
Substansvärde per aktie	85,20	78,76	60,08
Vinst per aktie efter skatt	9,80	4,23	4,21
Utdelning per aktie	13,25*	2,25	e.t.
Direktavkastning, %	25,0*	5,0	e.t.
Totalavkastning, %	21,5	3,4	e.t.
Börskurs dividerat med substansvärde, %	62,2	57,8	e.t.
P/e-tal	5,4	10,8	e.t.
Antal aktier vid periodens utgång (tusental)	20 542	20 542	17 594
Antal aktier i genomsnitt (tusental)	20 542	17 946	17 594

* Styrelsens förslag



Kursdiagram

Börs-/noteringspostens storlek: 200 aktier. Börsvärdet per 31 december 1999 var 1 089 Mkr. Högsta kurs under 1999 var 55,00 kronor, lägsta kurs var 39,50 kronor.

Kursutveckling 1999

Börskursen har under året ökat med 16,5 procent, vilket innebär att aktien under denna period utvecklades bättre än Carnegies fastighetsindex som ökade med 14,9 procent men sämre än Generalindex som ökade 66 procent.

Sedan introduktionsdagen har börskursen fram till 31 december 1999 ökat med 20,5 procent, vilket är bättre än Carnegies fastighetsindex.

Totalavkastningen för aktien uppgick till 21,5 procent, vilket var 3,2 procentenheter bättre än den genomsnittliga totalavkastningen för börsnoterade fastighetsbolag.

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

Nyckeltal

Nyckeltal för Mandamus Belopp i miljoner kronor	1999 utfall	1998 utfall	1997 pro forma
Ur resultaträkningen			
Hyresintäkter	794	547	508
Driftnetto	398	249	221
Förvaltningsresultat	115	58	37
Resultat före skatt	288	103	103
Resultat efter skatt	201	76	74
Kassaflöde	126	128	106
Ur balansräkningen			
Balansomslutning	5 556	5 040	3 086
Likvida medel	11	45	36
Fastigheternas bokförda värde	5 433	4 926	2 957
Fastigheternas marknadsvärde	5 900	5 420	2 957
Övervärden i fastigheterna	467	494	0
Räntebärande skulder	3 547	3 490	1 854
Nettolåneskuld	3 520	3 433	1 817
Eget kapital	1 414	1 262	1 057
Substansvärde	1 750	1 618	1 057
Fastighetsnyckeltal			
Direktavkastning fastigheter, %	7,9	7,6	7,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	93,7	91,3
Ytmässig uthyrningsgrad, %	95,8	93,9	90,2
Överskottsgrad, %	50,1	45,5	43,5
Bruttomarginal, %	14,5	10,6	7,3
Bokfört värde/m², kr	4 311	4 038	3 217
Finansiella nyckeltal			
Räntabilitet på totalt kapital, före skatt, %	9,3	5,8	7,3
Räntabilitet på eget kapital, efter skatt, %	15,0	6,6	7,0
Genomsnittlig låneränta, %	5,43	5,76	6,30
Skuldsättningsgrad, ggr	2,5	2,8	1,8
Belåningsgrad, %	65	71	63
Räntetäckningsgrad, ggr	1,65	1,62	1,85
Andel riskbärande kapital, %	27,0	26,4	34,3
Soliditet, %	25,4	25,0	34,3
Justerad soliditet, %	29,1	29,2	34,3

Definitioner

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde vid periodens utgång.
Kommentar: Måttet beskriver hur stor andel av fastigheternas bokförda värde som är belånat. En låg belåningsgrad visar på ett potentiellt, ej utnyttjat likviditetsutrymme.

Bruttomarginal
Förvaltningsresultatet i relation till hyresintäkter.
Kommentar: Visar hur stor andel av det löpande resultatet som återstår före skatt. Ju högre desto bättre.

Direktavkastning, aktiens
Utdelning i relation till börskursen. Jämför totalavkastning, aktiens.
Kommentar: Visar aktieägarnas utbetalda avkastning eller ränta på investerat kapital.

Direktavkastning, fastigheternas
Driftnettot, uppräknat till helår, i förhållande till bokfört värde. Beräknas för fastighetsbestånd vid periodens utgång.
Kommentar: Måttet beskriver avkastningen på investerat kapital i fastigheter (oberoende av dess finansiering) vid en given tidpunkt. Ju högre desto bättre.

Förvaltningsresultat
Även benämnt ”resultat före jämförelsestörande poster”.
Summan av driftnetto, avskrivningar, administrationskostnader och finansnetto.
Kommentar: Detta utgör koncernens normala resultat, som kan jämföras mellan åren. Ju högre desto bättre.

Hyresvärde
Fastighetsintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrd area och hyresförluster.
Kommentar: Visar hur mycket hyresintäkter som skulle inflyta om allt är fullt uthyrt.

Jämförelsestörande poster
Räntebidrag, avyttringsresultat, noteringskostnader och nedskrivningar.
Kommentar: Dessa poster kan variera kraftigt över tiden utan att de har någon direkt koppling till den löpande verksamheten.

Kassaflöde
Med kassaflöde avses kassaflödet före förändring av rörelsekapital.
Kommentar: Kassaflödet visar hur mycket som rörelsen genererar att nyttjas till reinvesteringar i verksamheten och till utdelning. Ju högre desto bättre.

Marknadsvärde fastigheter
Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt extern värdering per årsskiftet.
Kommentar: Marknadsvärdet för en fastighet är ett bedömt verkligt värde, försäljningspris, vid en viss tidpunkt, beräknat efter marknadens avkastningskrav. Ju högre desto bättre.

Nettolåneskuld
Räntebärande skulder minskade med långfristiga fordringar och likvida medel.
Kommentar: Nettolåneskulden utgör företagets faktiska låneåtagande. Ju lägre desto bättre.

P/E-tal
Price/earning, aktiens pris genom vinst per aktie efter skatt.
Kommentar: P/E-talet visar hur många årsvinster man värderar företaget till. Ett högt P/E-tal visar att man värderar framtida vinster högt och tror på en god framtida vinstutveckling och ett lågt P/E-tal visar på motsatsen.

Riskbärande kapital, andel
Eget kapital med tillägg för latent skatt i förhållande till balansomslutningen.
Kommentar: Måttet beskriver det faktiska riskkapital som utgör bufferten för förluster. Ju högre desto bättre.

Räntabilitet på totalt kapital före skatt
Resultat före skatt i relation till genomsnittlig balansomslutning, beräknat som genomsnittet av balansomslutningen vid början och slutet av året.
Kommentar: Visar avkastningen på företagets totala tillgångar oberoende av hur dessa är finansierade. Ju högre desto bättre.

Räntabilitet på eget kapital efter skatt
Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital, beräknat som genomsnittet av eget kapital vid början och slutet av året.
Kommentar: Visar avkastningen efter skatt på det egna kapitalet i företaget. Avkastningen kan jämföras med alternativa placeringars avkastning för placeraren. Ju högre desto bättre.

Räntetäckningsgrad
Resultat efter finansnetto, exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.
Kommentar: Måttet beskriver ett företags förmåga att betala sina räntor. Ju högre desto bättre.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder vid periodens slut i förhållande till eget kapital.
Kommentar: Måttet visar räntebärande skulder i relation till eget kapital, varvid företagets finansiella hävstång eller riskprofil erhålls. Ju lägre desto mindre risk.

Soliditet, justerad
Eget kapital inklusive minoritetsintresse med tillägg för övervärde i fastighetsbeståndet efter latent skatt i förhållande till balansomslutningen ökat med övervärdet i fastighetsbeståndet.
Kommentar: Den justerade soliditeten visar företagets faktiska uthållighet mot eventuella förluster, där tillgångarna har värderats till marknadsvärde och ej till historiska anskaffningsvärden. Ju högre desto bättre.

Soliditet, synlig
Eget kapital inklusive minoritetsintresse i förhållande till balansomslutningen.
Kommentar: Måttet beskriver andelen riskkapital i relation till totalt kapital. Måttet visar på ett företags förmåga att långsiktigt klara av att bära förluster. Ju högre desto bättre.

Substansvärde
Eget kapital med tillägg för fastigheternas övervärde efter latent skatt (28 procent) utgör substansvärdet.
Kommentar: Substansvärdet beskriver det faktiska egna kapitalet där företagets tillgångar (fastigheterna) har värderats till marknadsvärde och ej till historiska anskaffningsvärden. Latent skatt har avräknats på eventuella övervärden. Ju högre desto bättre.

Totalavkastning, aktiens
Kursutveckling under året och utdelning i relation till börskursen vid årets början. Jämför direktavkastning, aktiens.
Kommentar: Den faktiska avkastningen för aktieägaren, bestående av utbetald utdelning och orealiserad värdestegring.

Uthyrningsgrad, ekonomisk
Periodens fastighetsintäkter med återläggning av hyresförluster i förhållande till hyresvärde.
Kommentar: Den ekonomiska uthyrningsgraden visar hur stor andel av möjliga hyresintäkter som de facto inflyter. Omvänt så visar den ej uthyrda andelen koncernens potential till ökade intäkter.

Uthyrningsgrad, ytmässig
Uthyrd area i förhållande till total uthyrbar area vid periodens utgång.
Kommentar: Måttet beskriver hur stor andel av total uthyrbar area som är kontrakterad och uthyrd, det vill säga kapacitetsutnyttjandet.

Överskottsgrad
Driftnettot i förhållande till totala fastighetsintäkter.
Kommentar: Måttet beskriver hur mycket som blir över av varje intäktskrona till att täcka kapitalkostnader, central administration och avskrivningar samt eventuell vinst och skatt. Ju högre desto bättre.

Övervärde fastigheter
Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och dess bokförda värde.
Kommentar: Skillnaden mellan fastigheternas bedömda marknadsvärde och dess bokförda värde utgör ett teoretiskt övervärde, vilket ej syns i bolagets balansräkning. Ju högre desto bättre.

Fastighetsförteckning kan erhållas på www.mandamus.se eller genom att kontakta Mandamus 08-566 130 00.

Produktion: lydeking stockholm. Projektsamordning: Höglandska AB. Repro och tryck: Alfa Print AB.

HUVUDKONTOR
Mandamus Fastigheter AB, (Englundavägen 7). Box 12, 171 18 Solna.
Tel 08-566 130 00, fax 08-566 130 99. E-post: mandamus@mandamus.se

REGION SKÅNE
Mandamus Fastigheter AB. Möllevångsvägen 16, 222 40 Lund.
Tel 046-19 85 50, fax 046-15 06 14. E-post: skane@mandamus.se

REGION SMÅLAND/HALLAND
Mandamus Fastigheter AB, (Norra Torggatan 8). Box 222, 341 24 Ljungby.
Tel 0372-124 00, fax 0372-124 04. E-post: smaland@mandamus.se

REGION VÄST
Mandamus Fastigheter AB, (Torggatan 5). Box 316, 461 27 Trollhättan.
Tel 0520-890 30, fax 0520-890 39. E-post: vast@mandamus.se

REGION ÖST
E-post: ost@mandamus.se. Se även Huvudkontor

HEMSIDA
www.mandamus.se

Mandamus
Mandamus Fastigheter AB (publ)