JM AB | ÅRSREDOVISNING | 1999

LEDANDE PROJEKTUTVECKLARE AV BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLA LOKALER

JM är en ledande projektutvecklare av bostäder och kommersiella lokaler. JM förvärvar såväl obebyggd som bebyggd mark och förädlar genom nybyggande, ombyggande eller tillbyggnad denna mark till attraktiva fastighetsprojekt. Den största delen av JMs projektutveckling avser bostadsproduktion, och JM är i Sverige och Norge marknadsledande.

Vid 1999 års slut hade JM 2.266 anställda.

JM AB (publ) med säte i Stockholm.
Organisationsnummer 556045-2103.

1999 I SAMMANDRAG 2
TILL AKTIEÄGARNA 4
MARKNADSÖVERSIKT 8
AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER 12
AFFÄREN JM 16
PROJEKTUTVECKLING 1999 26
MÖJLIGHETER OCH RISKER 30
AKTIEDATA 34
ÅRSTADAL 36
BYGGRÖRELSEN 38
FASTIGHETSRÖRELSEN 42
FINANSVERKSAMHETEN 46
VARUMÄRKET JM 48
MILJÖ 50
FEMÅRSÖVERSIKT 52
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 55
RESULTATRÄKNING 59
BALANSRÄKNING 60
KASSAFLÖDESANALYS 62
NOTER 63
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION 73
REVISIONSBERÄTTELSE 74
JMs FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 76
LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE 90
DEFINITIONER 94
TABELLER OCH DIAGRAM 95
EKONOMISK INFORMATION 96

Årstadal, Stockholms nya stadsdel. Läs mer på sidorna 21 och 36–37.

Viktiga händelser

JAN | FEB | MAR | APR | MAJ | JUN

FEB

Säljer merparten av fastighetsbeståndet i Skåne (43 fastigheter) till Kungsleden AB för 1.240 Mkr.

MAR

Förvärvar Solberga sjukhus för 132 Mkr av Locum AB, för ombyggnation till bostäder och kontor.

JMs dotterbolag i Norge, Byggholt AS, förvärvar ett av Norges ledande projektutvecklingsföretag, AS Prosjektfinans, med cirka 2.500 bostäder i projektportföljen.

APR

Förvärvar Bolinderfastigheten i Järfälla för 118 Mkr, för utveckling av kommersiella lokaler och nybyggande av bostäder.

Bildar danskt dotterbolag, JM Danmark A/S. Ingår första avtalet om framtida projektutveckling avseende ny detaljplan i en del av stadsdelen Frederiksberg i Köpenhamn.

JUN

Stärker kompetensen inom puts- och fasadområdet genom förvärv av Järfälla Fasad AB med 20 anställda och en omsättning på 20 miljoner.

Erbjudandet om personalkonvertibler till anställda inom JM fulltecknas.

I JMs nya huvudkontor finns Bostadsbutiken med sin Panoramabiograf. Här kan kunderna göra sina tillval av inredningsmaterial och bese dem i skala 1:1.

JUL

AUG

JM inför ny utdelningspolicy och avkastningsmål, innebärande att avkastningsmålet uppgår till 15 procent i genomsnitt över en konjunkturcykel. Utdelningen ska motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt.

SEP

Försäljning av fyra kontorsfastigheter i Göteborg till Vasakronan för 274 Mkr.

Sluter hyresavtal om de två nya hotellen vid Vasagatan, Nordic Light Hotel med 175 rum och Nordic Sea Hotel med 368 rum.

Förvärv av mark i Oslo för cirka 300 bostäder och kontor.

Annonserar utvecklingen av en miljöinriktad vetenskapspark, Stockholm Environmental Science Park, i Sollentuna tillsammans med Skanska. I en första etapp planeras för 700–800 bostäder och 50.000 kvm lokaler.

OKT

Mottar pris för ”Bästa årsredovisning 1998” i tävling arrangerad av SEB, Stockholms Fondbörs och Finanstidningen. JMs årsredovisning utses till en av de fyra bästa i klassen ”Stora företag”.

Senare utses årsredovisningen även till den bästa bland fastighetsbolag, i en tävling arrangerad av revisionsföretaget Deloitte & Touche.

NOV

Förvärvar för 509 Mkr ett utvecklingsprojekt för bostäder, kontor och butiker vid Sergels Torg i Stockholm av Nordbankens Pensionsstiftelse.

Byter namn till JM AB (tidigare JM Byggnads och Fastighets AB). Annonserar en fusion av byggrörelsen in i moderbolaget och en ny organisation som bättre stödjer en verksamhet med projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler.

Överenskommer om avyttring av de båda måleriföretagen Gunnarssons Måleri AB i Eskilstuna och Miljönären-Lindfeldts Måleri AB i Borlänge till företagsledningen i respektive bolag.

DEC

Säljer nio fastigheter i Skåne och Göteborg för 164 Mkr och avvecklar därmed helt beståndet av förvaltningsfastigheter i Skåne.

Förvärvar kontorsfastighet i Mörby för 110 Mkr.

Flyttar huvudkontoret till nya lokaler i Solna.

Ekonomiskt sammandrag

- Vinsten per aktie ökade med 83 procent till 13,30 (7,25) kronor.
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 634 (335) Mkr.
- Resultatet i byggrörelsen, främst projektutveckling av bostäder, ökade till 330 (185) Mkr. Marginalen ökade till 6,5 (4,7) procent.
- Fastighetsrörelsens resultat före fastighetsförsäljningar uppgick till 407 (440) Mkr.
- Resultat från försäljningar av förvaltningsfastigheter uppgick till 330 (135) Mkr.
- Räntebärande låneskuld uppgick till 6.014 (5.956) Mkr med en medelränta om 5,9 (6,7) procent vid årets utgång.
- Räntebärande nettoskuld uppgick till 5.588 (5.511) Mkr.

KONCERNEN I SAMMANDRAG	1999	1998
Nettoomsättning (Mkr)	**5.825**	4.776
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	**634**	335
Avkastning eget kapital (%)	**14,8**	8,9
Vinst per aktie (kr)	**13,30**	7,25
Utdelning per aktie	**6,75***	3,25
Soliditet (synlig) (%)	**28**	27
Skuldsättningsgrad S/E	**1,8**	2,0
Antal aktieägare	**3.412**	3.148
Antal anställda (medeltal)	**2.140**	1.993

*Styrelsens förslag

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Januari

- Säljer fastigheten Träskfloden 15 vid Jarlaplan i Stockholm till Livsförsäkringsaktiebolaget Livia för 401 Mkr.

Februari

- Överlåter JM Maskinservice omfattande samtliga förrådsenheter, maskiner och bodar till Cramo för 75 Mkr.
- Förvärvar mark på Kungsholmen av Scancem för 295 Mkr.
- Tecknar intentionsavtal om förvärv av mark i Gustavsberg om 1.550 ha, 700 lägenheter samt cirka 50.000 kvm kommersiella lokaler av Gyllenforsen Fastigheter.

"Goda resultat och tydligare strategisk inriktning skapar förutsättningar för ett mer expansivt JM"

1999 var i många avseenden ett år man som JM-are kan känna sig stolt över. Vi har hållit en fortsatt hög takt i både löpande bostadsproduktion och i förvärv och utveckling av nya projekt, såväl för bostäder som för kommersiella lokaler. Vi har framgångsrikt begett oss in på nya marknadsområden, såväl inom som utanför Sverige. Inledningsvis några av de viktigare operativa händelserna under året som gått.

STARK VOLYM- OCH PRISTILLVÄXT I BOSTADSUTVECKLINGEN

Under 1999 sålde JM 2.000 (1.900) bostäder. Efterfrågan på välbelägna och välproducerade bostäder är stark på de orter där JM verkar, speciellt i Storstockholmsområdet, JMs största enskilda marknad för projektutveckling av bostäder. Priserna på bostadsrätter i Stockholm ökade med 25–30 procent under 1999. Vi har vidare fortsatt att investera i exploateringsfastigheter för framtida projekt. Vid årsskiftet 1999/2000 uppgick det bokförda värdet av exploateringsportföljen till drygt 2,6 miljarder kronor, att jämföra med 2 miljarder kronor 1998 och 800 Mkr 1997.

STORA FÖRSÄLJNINGAR AV FÄRDIGUTVECKLADE FASTIGHETER

Under 1999 sålde JM 59 fastigheter för totalt 1,7 miljarder kronor. Vi avyttrade helt vårt bestånd av färdigutvecklade fastigheter i Skåne och merparten i Göteborg. Vi har reinvesterat delar av försäljningslikviderna i nya kommersiella projekt i Storstockholmsområdet, dels i två stora fastigheter runt Sergels Torg, dels i Mörby Centrum.

FÖRSTÄRKT NORDISK POSITION

Förvärvet av norska Byggholt AS 1998 var det första större steget i en expansion i övriga Norden. 1999 kompletterades bilden genom förvärv av ytterligare ett bolag i Norge, AS Prosjektfinans, samt etablering av egen verksamhet i Danmark. I Norge har JM genom de två förvärven blivit en av landets största bostadsutvecklare. I Danmark fanns inte samma möjligheter till förvärv, varför JM etablerade egen verksamhet. Vid slutet av 1999 arbetade JM Danmark med tre större projekt. Efterfrågesituationen i både Norge och Danmark liknar den i Sverige, med stark efterfrågan på välbelägna bostäder i storstadsområden samt på högskole- och universitetsorter.

MYCKET GODA RESULTAT

Sammantaget ledde marknadens starka efterfrågan och koncernens höga aktivitetsnivå till mycket goda resultat inom både projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler. JMs resultat 1999 var ett av de bästa någonsin. Resultat före skatt uppgick till 634 (335) Mkr.

Resultaten i byggrörelsen uppgick till 330 Mkr, i det närmaste en fördubbling jämfört med föregående år, tack vare ökade volymer och förbättrade marginaler. För att kunna dra nytta av den starka prisutvecklingen sker nu försäljning av bostäder i allt större utsträckning närmare inflyttning. Stora produktivitetsvinster har också gjorts genom samordning av stomproduktionen i Stockholm till ett eget bolag JM Stombyggnad.

Resultatet i fastighetsrörelsen ökade från 575 till 737 Mkr, varav resultat från försäljningar uppgick till 330 (135) Mkr. Fastighetsförvaltningens resultat minskade till 407 (440) Mkr som en effekt av de stora försäljningarna. Justerat för jämförbara enheter var dock resultatet bättre, då koncentration av fastighetsbeståndet till Stockholm haft positiva effekter på såväl kostnads- som intäktssidan. Dels ger ett samlat bestånd en mer effektiv förvaltning, dels är fastigheterna lokaliserade till ett område där potentialen för hyresökningar är större. Än har vi heller inte sett den fulla effekten av de kraftigt höjda marknadshyrorna för nytecknade kontrakt i Stockholmsområdet. Eftersläpning i hyresavtal gör att inte alla hyreskontrakt är anpassade till dagens högre hyresnivåer.

Vår finansiella ställning är god, med låg nettoskuldsättningsgrad och god soliditet.

JM NU HELT INRIKTAT PÅ PROJEKTUTVECKLING

JMs verksamhet har sedan flera år gradvis förskjutits från traditionellt byggande och fastighetsförvaltning. 1999 var året då JM tog ytterligare ett stort steg mot att bli en renodlad projektutvecklare av bostäder och kommersiella lokaler. Detta har manifesterats på flera

olika sätt, bland annat genom de stora fastighetsförsäljningarna, nya kraftfulla investeringar i utvecklingsprojekt, avyttringar av icke-kärnverksamhetsrelaterad verksamhet m.m. Men också genom införandet av en ny organisation.

Sedan årsskiftet 1999/2000 arbetar JM i en organisation som är uppbyggd för att skapa affärsmässiga och administrativa fördelar. Vi har skapat fem nya affärsenheter, varav fyra är helt inriktade på projektutveckling och den femte integrerar affärsutveckling och fastigheter. Därmed avskaffas den tidigare indelningen i en bygg- och en fastighetsrörelse.

Integreringen av affärsutveckling och fastigheter ska ses mot bakgrund av att fastighetsbeståndet är en viktig resurs för framgångsrik affärs- och projektutveckling, och föremål för snabb förändring snarare än förvaltning. Vidare har byggbolaget JM Byggnads AB fusionerats in i moderbolaget, vilket skapat en mängd administrativa fördelar. Moderbolaget har bytt namn från JM Byggnads och Fastighets AB till JM AB.

Ett syfte med JMs nya organisation är att även externt tydliggöra en affärsinriktning som fokuserar kassaflöden snarare än marginal i byggrörelsen och direktavkastning i fastighetsbeståndet. Traditionellt har värdering, styrsystem och nyckeltal i bygg- och fastighetsbolag skett utifrån ett marginal- och substanstänkande. Ett sådant synsätt reflekterar inte riktigt dynamiken, och de genererade kassaflödena, i en verksamhet som bygger på att systematiskt förvärva, utveckla, avyttra och ånyo förvärva projekt.

AFFÄRSIDÉN ANPASSAS

I ljuset av de förändringar som skett affärsmässigt och organisatoriskt fanns det också anledning att se över JMs affärsidé. Den har nu anpassats och lyder framgent: ”Att skapa attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov idag och i framtiden.”

Vi har också etablerat nya finansiella mål och höjt utdelningsambitionen.

AVSTAMP MOT ÅR 2000

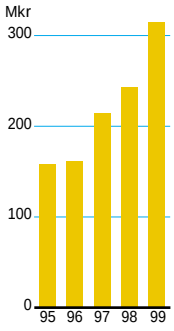
Under året togs JMs nya affärssystem i drift och övergången till millennieskiftet fungerade utan problem. JMs erbjudande om personalkonvertibler till de anställda fulltecknades, vilket var glädjande. Som kronan på verket och som ett sätt att ta avstamp i ett nytt millennium flyttade JM vid årsskiftet 1999/2000 in i nytt huvudkontor i Frösunda.

GOD MARKNAD FÖR KOMMERSIELLA LOKALER

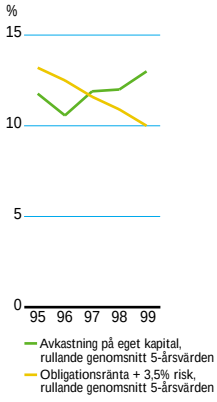
Med projekt Hilton 1 i Frösunda var JM 1998 ett av de första företagen som initierade nybyggande av kommersiella lokaler, efter ett 1990-tal då praktiskt taget inga byggnadsprojekt av detta slag dragits igång. Mot bakgrund av den starka efterfrågesituationen i Stockholm avser JM att ytterligare öka aktiviteterna inom kommersiell projektutveckling. Redan idag är JM engagerad i stora utvecklingsprojekt med hotell- och kontorslokaler runt Vasagatan. Förvärvet av fastigheterna Adam & Eva samt Beridarebanan 13 har stärkt JMs närvaro runt Sergels Torg. Vi vill framöver också kunna skapa jämnare och högre resultatnivåer från försäljning av färdigutvecklade fastigheter.

Ur ett kassaflödesperspektiv är det viktigt att förstå skillnaden mellan projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler. Bostadsprojekten löper normalt sett över relativt korta cykler, där resultat snabbt kommer in i resultaträkningen. Vad gäller kommersiella lokaler är cyklerna

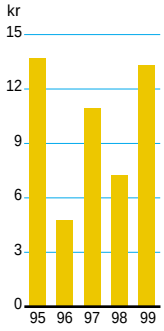
Resultat efter skatt
5 års rullande



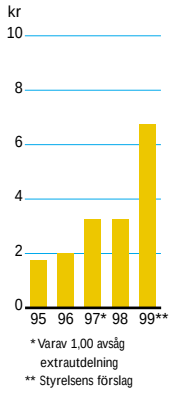
Avkastning på eget kapital
5 års rullande



Vinst per aktie



Utdelning per aktie



betydligt längre. Dels tar projekten längre tid att utveckla, dels blir de inte riktigt säljbara förrän hyresnivåer stabiliserats och en bra hyresgästmix uppnåtts.

NISCHADE BOENDEFORMER ALLTMER EFTERTRAKTADE

En allt högre efterfrågan märks på boendeformer som anpassas till kundernas livsstil, ålder och fritidsintressen. Ett exempel är seniorbostäder. Anledningarna är bland annat ekonomiska och demografiska. Sverige får allt fler och allt mer välbeställda invånare i åldrarna 50 år och äldre. Många bor i dag i villa och kan för sitt äldreboende gärna tänka sig att bo i lägenhet, om det är vackert utformade bostäder där ett trivsamt boende kombineras med trygghet och tillgänglighet till service och butiker. Andra former av konceptboende är vårdboende och boendeformer som är specialutvecklade kring ett fritidsintresse, exempelvis golf, ridning eller segling. JM har redan idag en stark marknadsposition inom dessa segment, som har en mycket god lönsamhet, och aktiviteten ska öka.

JM DRIVER UTVECKLINGEN FÖR INTELLIGENTA HUS

JM har tagit flera initiativ till att integrera ny teknik i hemmen och därmed förbättra boendet. Nu blir vi också först i Sverige med att i större skala bygga intelligenta bostäder. Vid Baggensfjärden på Värmdö utanför Stockholm planerar vi att bygga villor utrustade med senaste teknik inom elektronik och fjärrstyrning. De intelligenta husen kan exempelvis få passerkort eller tumavtryckstest i stället för nycklar och då de boende kommer hem tänds belysningen automatiskt. Ett minst lika intressant projekt avseende intelligenta hus är under utveckling i kvarteret Vallgossen på Kungsholmen i Stockholm.

Vi vill inte föra in teknik i hemmen endast för dess egen skull, utan för att ge de boende tid över för annat, öka tryggheten och bekvämligheten. Det kan handla om att genom en fast och snabb Internetuppkoppling möjliggöra arbete hemifrån. Driftskostnader kan minskas genom integrerade och intelligenta styrsystem för energi-, vatten, värme, och ventilation. Intelligenta larmfunktioner talar inte bara om när en spisplatta glömts på, plattan stängs också av. Det är inte minst viktigt att skapa en omgivande, lokal infrastruktur som stödjer intelligenta tjänster.

UTSIKTER OCH FÖRVÄNTNINGAR

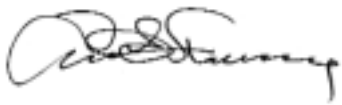
JM hyser en stark framtidstro, även i ljuset av en ökad konkurrens. Prognoser för befolkningstillväxt pekar mot en fortsatt stark utveckling för storstadsregioner samt universitets- och högskoleorter över hela Norden. Även om bostadsproduktionen i Sverige ökade under 1999, så sker det fortfarande från mycket låga nivåer. JMs största delmarknad, både vad avser bostäder och kommersiella lokaler, är Storstockholmsregionen, som upplever en kraftig befolkningsökning och är i stark ekonomisk utveckling. Trenden går också mot allt mer individualiserade boendeformer, vilket talar för nyutvecklade bostäder, som lättare kan tillgodose dagens kundönskemål och behov.

En trång sektor är tillgång till planlagd mark. I det sammanhanget har JM konkurrensfördelar. De kraftfulla investeringar i exploateringsfastigheter som JM gjort de senaste åren, och alltjämt gör, har skapat god tillgång på utvecklingsbara projekt i attraktiva lägen. För åren 2000– 2002 planerar JM start av projekt med cirka 8.000 bostäder.

Den ränteuppgång vi upplevt under 1999 har inte haft någon negativ inverkan på efterfrågan. Och den starka efterfrågesituationen har än så länge inte heller lett till någon överhettning i branschen. På flera håll löper planprocesserna ofta snabbare än vi själva räknat med.

Med bas i vår kärnkompetens projektutveckling ska vi ytterligare geografiskt expandera i Norden, med utgångspunkt i lokal närvaro och kompetens. Utsikterna för att fortsatt förbättra vårt resultat under innevarande år är i dagsläget mycket goda.

Stockholm i mars 2000



Carl Eric Stålberg
VD och koncernchef

Nu är smarta hem eller intelligent boende verklighet! Kärt barn har många namn – det handlar om att använda den moderna IT-tekniken, arkitekturen och miljön för att bygga bostäder. Bostäder där vi finner trygghet, säkerhet, komfort och livskvalitet.

Våren 2000 påbörjas byggandet av 126 bostadsrätter på Kungsholmen i Stockholm och i Hagaberg på Värmdö, skärgårdskommunen utanför Stockholm, startar produktionen av sex friliggande villor med äganderätt. Ett första visningshus ska stå klart i augusti 2000.

Båda projekten sker i samarbete med Ericsson och Electrolux som bildat det gemensamma bolaget e2Home AB.

Funktioner som t.ex. Screenfridge – det ”tänkande kylskåpet”, behovsstyrd ventilation, bergvärmesystem med klimatanläggning för en jämn temperatur, närvarostyrd belysning inomhus, självgående gräsklippare, automatiskt bevattningssystem, låsning av dörr med fingeravtryck, larm vid ej avstängd spis samt larm vid öppna fönster och dörrar, är några exempel på vad som kan ingå i JMs intelligenta, smarta bostäder. *Illustrationer: Cinnober Arkitekter*.

Stark efterfrågan på välbelägna bostäder

JM verkar inom den del av bygg- och fastighetsmarknaden som omfattar projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler. JM tar ett helhetsansvar i hela värdekedjan; från idé, fastighets- och markförvärv via planarbete, projektering och produktion till avyttring. JMs verksamhet bedrivs i tillväxtregioner främst i de nordiska länderna.

JM bedriver även viss entreprenad- och anläggningsverksamhet. Detta avsnitt syftar emellertid till att ge en inblick i marknadssituationen för projektutveckling av bostäder i Sverige, Norge och Danmark samt för projektutveckling kommersiella lokaler i Storstockholm.

BOSTÄDER SVERIGE

Bostadsbyggandet

Det totala bostadsbyggandet ökade under 1999 enligt Sveriges Byggindustrier med 25 procent till att omfatta 15.000 påbörjade bostäder, den kraftigaste ökningen under hela 1990-talet. Fortfarande är dock nivåerna historiskt låga. Sveriges Byggindustrier räknar i sin prognos med en ökning till 17.000 påbörjade bostäder år 2000.

Marknadstrender

Efterfrågan på nyproducerade bostäder är ojämnt fördelad över landet, stark i storstadsregioner samt universitets- och högskoleorter och generellt svag i övriga delar av landet. Speciellt stark är efterfrågan i Storstockholmsområdet. JM är väl positionerat då hälften av bostadsutvecklingen bedrivs i Stockholmsområdet. Bostadsdrättspriserna i Stockholmsområdet ökade med 25–30 procent under 1999.

Planlagd mark på tillväxtorterna är en bristvara, vilket leder till ökade priser och begränsar möjligheterna att öka produktionen. JM har i det sammanhanget en styrkeposition, tack vare de stora investeringar i exploateringsfastigheter som gjorts de senaste åren. JM har en portfölj med byggrätter som för flera år framöver möjliggör en fortsatt hög volym.

Konkurrentsituation

JM är Sveriges största utvecklare av bostäder för eget ägande, med 2.300 (2.100) påbörjade bostäder 1999. JM har sedan lång tid tillbaka ägnat sig åt projektutveckling av bostäder, under stora delar av 1990-talet utan påtaglig konkurrens från de större byggföretagen. På senare år har dock flera av dessa, såsom Skanska och NCC, även börjat engagera sig i bostadssidan. Därmed har också konkurrensen om välbelägen exploateringsbar mark ökat. Den ökande konkurrensen har dock även positiva undertoner, då den kan bidra till att öka tillgången på exploateringsbar mark och snabba på kommunernas planprocesser.

Konkurrenterna avseende bostadsproduktion utgörs av Skanska, NCC, Peab, HSB, Riksbyggen samt lokala, mindre byggföretag och ett fåtal kommunala bolag. Konkurrensbilden varierar på varje lokal delmarknad.

BOSTÄDER NORGE

JM är verksamt på den norska marknaden genom de helägda dotterbolaget Byggholt AS och dotterbolaget AS Prosjektfinans.

Bostadsbyggandet

Ungefär 18.000 nya bostäder byggdes i Norge under 1999, en nedgång med cirka 8 procent jämfört med föregående år. Nedgången är framförallt hänförlig till minskad tillgång till planlagd mark och utdragna planprocesser. Under år 2000 förväntas bostadsbyggandet öka med cirka 15 procent till cirka 21.000 bostäder.

Marknadstrender

Befolkningstillväxten är störst i regionen runt Oslofjorden samt i Bergen. Stavanger upplever en viss stagnation till följd av att stora oljebolag flyttar verksamheter norröver till Bergen-området. Även högskole- och universitetsorter som Trondheim och Tromsö upplever tillväxt. Efterfrågan i tillväxtområden har lett till betydande prisökningar på bostäder. Bostadspriserna i Osloområdet ökade med cirka 15 procent under 1999.

En ökande efterfrågan märks från en kapitalstark seniorgeneration som allt tidigare söker sig från villa- eller radhusboende till ett bekvämt och lättskött lägenhetsboende. Ett ökande intresse från såväl unga som vuxna kan också skönjas för att hyra sin bostad, vilket lett till allt högre hyresnivåer, i synnerhet i Oslo. I Norge finns inte, till skillnad från i Sverige, några fastställda tak för hyresnivåer på hyreslägenheter.

Genom ett statligt program för omstrukturering av äldreomsorgen byggs cirka 7.000 nya vårdbostäder fram till år 2001. Cirka 1.500 bostäder påbörjades 1999. Prosjektfinans har specialiserat sig inom detta marknadssegment och har flera hundra vårdbostäder under utveckling.

Konkurrentsituation

Även i Norge söker sig traditionella, större byggföretag som Selmer, Veidekke och NCC till bostadsmarknaden, delvis som

en effekt av minskade nyinvesteringar inom övrig husbyggnad och i anläggningssektorn.

Nya aktörer på marknaden är också finansiella investerare som i samarbete med erfarna bostadsbyggare eller construction management-företag genomför bostadsprojekt. Byggholt och Prosjektfinans har genom mångårig specialisering på bostadsutveckling upparbetat såväl kompetens och marknadsinsikt som det tar lång tid för nya aktörer att tillgodogöra sig.

Byggholts och Prosjektfinans konkurrenter utgörs av Mesterhus, Norbohus samt som Block Watne. Årligen bygger dessa aktörer cirka 1.000 bostäder vardera. Selmer, Selvaagbygg, Veidekke och Byggholt/Prosjektfinans är ungefär jämnstora med cirka 400–500 bostäder vardera.

BOSTÄDER DANMARK

JM är verksamt i Danmark genom JM Danmark A/S, som etablerades 1999.

Bostadsbyggandet

Under 1999 påbörjades byggande av 15.500 bostäder, en nedgång med 11 procent jämfört med föregående år. Under år 2000 förväntas byggandet ligga kvar på 1999 års nivå. Nedgången är mer ett resultat av politiska beslut än en minskad efterfrågan. Det minskande bostadsbyggandet har skett inom ramen för statligt stödda bostadsprojekt. Priserna på bostadsrätter har utvecklats positivt hela 1999, speciellt i Storköpenhamn och på Nordsjälland. Bostadspriserna i Köpenhamnsområdet ökade med cirka 10 procent under 1999.

Marknadstrender

Öresundsförbindelsen, Örestad, utvecklingen av Köpenhamns flygplats samt den nya tunnelbanan har bidragit till en hög aktivitet på Köpenhamns fastighetsmarknad. Kommuner, statliga institutioner och fastighetsföretag har alla sökt att utbyta och utveckla stora markområden. Detta har positivt påverkat möjligheterna att utveckla attraktiva bostadsprojekt. Marknaden för projektutveckling av bostäder i Storköpenhamn förväntas utvecklas fortsatt positivt under år 2000, bland annat i hamnområden i närheten av Köpenhamns city.

Villaprisökningarna har gjort att det finns en stor grupp människor i åldern 50 år och uppåt som kan tänka sig att byta till ett mindre och mer bekvämt lägenhetsboende. Kundgruppen är kapitalstark då det nuvarande boendet är lågt belånat.

Konkurrentsituation

De större aktörerna på Storköpenhamns bostadsbyggnadsmarknad är Kuben, Lind & Risör och Skanska. NCC etablerade sig under 1999 i Danmark med bostadsbyggande.

KOMMERSIELLA LOKALER STOCKHOLM

JM är en betydande aktör inom projektutveckling av kommersiella lokaler i Storstockholmsområdet.

Marknadssituation

Investeringarna i kontors- och affärslokaler i Storstockholmsområdet har utvecklats mycket positivt de senaste 2–3 åren. Enligt Sveriges Byggindustrier kan den totala investeringsnivån i kommersiella lokaler under 1999 komma att öka till knappt 9 miljarder kronor, en uppgång med 25 procent jämfört med föregående år. Stora kommersiella projekt bedrivs i bland annat Kista, Frösunda, Marievik och i området kring Vasagatan. Fortfarande är dock nyproduktionen klart lägre än ökningen i efterfrågan varför vakanserna i innerstaden och närkommunerna kan förväntas fortsätta sjunka under 2000–2001.

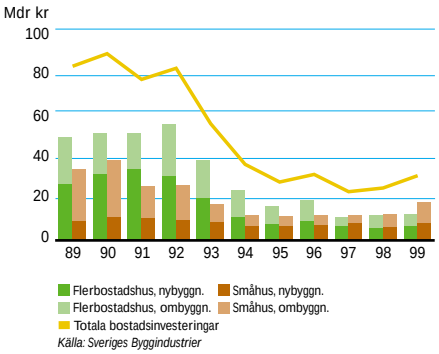
Pådrivande är en mycket stark efterfrågan på välbelägna kontorslokaler. I kombination med låga vakanser har detta bidragit till kraftigt ökade hyror. Hyrorna i bästa citylägen i den s.k. Gyllene Triangeln har inneburit topphyror på cirka 4.000 kr per kvm, medan cityområdet nu har hyror i intervallet 3.500–4.000

ÄLDREBOENDE I SVERIGE
Befolkningsprognos 2000–2030

1000-tal	År	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	Ökning, %
65 år och äldre		1.539	1.577	1.738	1.930	2.050	2.147	2.253	46
80 år och äldre		459	459	499	495	528	644	750	63
90 år och äldre		68	81	93	100	101	101	115	68
Hela befolkningen		8.858	8.920	9.008	9.108	9.215	9.291	9.306	5

Källa: SCB

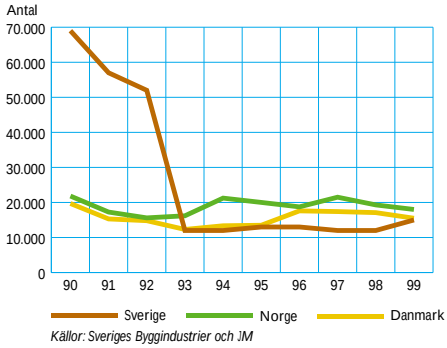
Bostadsbyggande i Sverige



Källa: Sveriges Byggindustrier

Nyproduktionen av bostäder är på väg att ta fart, från historiskt sett mycket låga nivåer. Under 1999 ökade bygginvesteringarna inom bostadssektorn till drygt 31 miljarder kronor. Av investeringarna utgjorde nyproduktion 50 procent och ombyggnation 50 procent.

Antal påbörjade bostäder i Sverige, Norge och Danmark



Källor: Sveriges Byggindustrier och JM

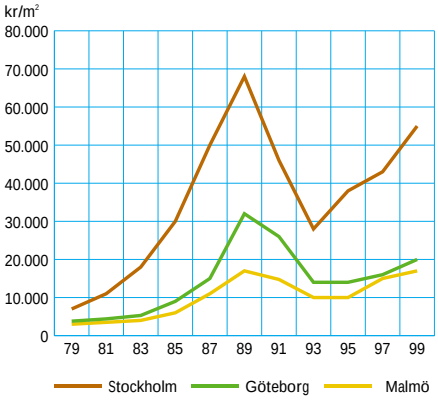
Utvecklingen på de tre bostadsmarknaderna i Sverige, Norge och Danmark uppvisar påfallande likheter. Mest anmärkningsvärt är att nivåerna för nybyggande är lika höga i alla tre länderna, trots att Sverige i det närmaste har lika hög befolkningsmängd som Danmark och Norge tillsammans.

kr per kvm. Ute på malmarna är hyresnivåerna idag cirka 2.000–3.000 kr per kvm, där Östermalm ligger i övre delen av intervallet och Södermalm i den lägre delen. Även i områden som Mörby Centrum och Kista har hyror över 2.000 kr per kvm noterats.

Konkurrenssituation

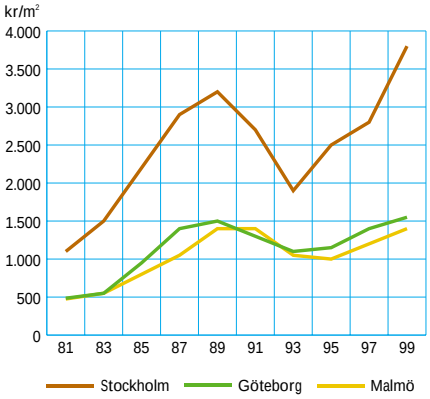
Stora aktörer inom projektutveckling av kommersiella fastigheter är Skanska, NCC, PEAB samt vissa fastighetsbolag. För större projekt i centrala lägen är dock antalet aktörer mycket få.

Värdeutveckling kommersiella fastigheter i bästa läge (nominella värden)



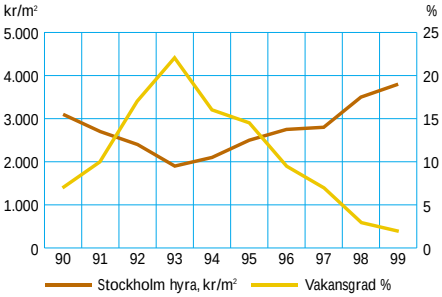
Källa: NewSec

Hyresnivåer kontor i bästa läge (nominella värden)



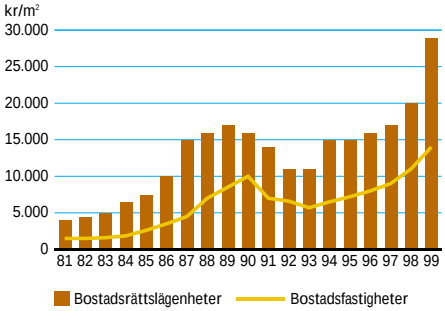
Källa: NewSec

Kontorshyror och vakans i Stockholms city



Källa: NewSec

Värdeutveckling bostäder i bästa läge



Källa: NewSec

Bilderna ovan och till höger: Bostadsrättsföreningen Mälarstrand i Stockholm ligger som namnet indikerar precis vid Mälaren på Kungsholmen. Här har JM utvecklat cirka 250 nya bostäder, alla med sjöutsikt. Fram till 1996 var udden på Kungsholmen ett grus- och tegelupplag. Idag kan de boende njuta av egen strandpromenad, småbåtshamn och brygga för bad och fiske. Ledstjärnor vid utvecklingen av projektet har varit skönhet och kretslopp.

Projektutveckling med kassaflödet i fokus

JMs verksamhet bedrivs i storstadsområden, universitets- och högskoleorter och andra tillväxtområden i främst Sverige, Norge, och Danmark. För framtida bostadsbyggande disponerade JM i slutet av 1999 mer än 24.000 byggrätter i fler än 250 projekt. 50 procent av byggrätterna är lokaliserade till Storstockholmsregionen. JMs fastighetsportfölj bestod av 91 förvaltningsfastigheter med en uthyrbar yta om 640.000 kvm och ett uppskattat marknadsvärde om 8,6 miljarder kronor. Vid årets slut hade JM 2.266 anställda.

AFFÄRSIDÉ

Att skapa attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov idag och i framtiden.

STRATEGI

Tillväxt genom organisk och geografisk expansion samt förvärv

JM är idag ledande i Sverige inom projektutveckling av bostäder, med en marknadsandel avseende utveckling av nya bostadsrätter som överstiger 50 procent. Genom förvärven av Byggholt AS och AS Prosjektfinans i Norge har JM också blivit en av de ledande projektutvecklarna av bostäder i Norge.

Med etableringen av ett eget dotterbolag i Danmark, JM Danmark A/S, har JM skapat ytterligare geografisk breddning inom bostadsområdet.

Viss projektutvecklingsverksamhet har också initierats i Bryssel via JM Construction, avseende såväl bostäder som kommersiella lokaler.

JM har för avsikt att inta en allt starkare position, i första hand i Norden. Efterfrågan på högkvalitativa och välbelägna bostäder är stark i storstadsområden och högskole- och universitetsorter inom hela det utvalda marknadsområdet.

Tillväxten kan ske såväl organiskt som via förvärv. På nya marknader ska expansion ske med begränsade egna byggresurser, och projekt endast initieras där JM har ett helhetsåtagande.

JM ska fortsätta sin inriktning på kvalitets- och miljöpräglade boende- och arbetsmiljöer, med stark tonvikt på kundanpassning. JM ska fortlöpande investera i exploateringsfastigheter för framtida utveckling. Tillväxt ska ske med krav på god lönsamhet och marknadsledande positioner.

Ökad satsning på boendeformer med högt förädlingsvärde

I dag efterfrågas i allt högre utsträckning olika former av konceptboende, där hus, omgivningar och fritidsaktiviteter anpassas för kunder med liknande livsstil, värderingar och behov. Trenden går från ett kollektivt boendetänkande till ett mer individuellt synsätt.

JM avser att expandera sin verksamhet inom dessa områden, framförallt vad avser senior- och vårdboende i olika former. Även andra nysatsningar kan bli aktuella. Projekt avses utvecklas i huvudsak i storstadsområden och expansiva universitets- och högskoleorter.

Ökad satsning på kommersiell projektutveckling

Under senare år har ökad efterfrågan och höjda prisnivåer på kommersiella lokaler, framförallt i Storstockholm bidragit till nya möjligheter att lönsamt genomföra kommersiella utvecklingsprojekt. JM har under senare tid som ett av de första företagen på många år initierat nybyggande av kommersiella lokaler i Stockholmsområdet.

JMs strategi är att selektivt öka aktiviteten avseende kommersiella utvecklingsprojekt, framförallt i Storstockholm. Detta ska ske i noggrant utvalda projekt, under väl riskavvägda former och med stor tonvikt på snabbhet i förädlingsprocessen, korta innehavstider av färdigförädlade fastigheter och med om möjligt identifierad avsättning redan vid investeringstillfället. Projekten hålls ihop fram till försäljning för att säkerställa så god avkastning i nuvärdestermer som möjligt.

Ökad omsättning i fastighetsbeståndet

JMs bestånd av förvaltningsfastigheter stödjer och kompletterar projektutvecklingen. JM verkar för att genom köp, byten och försäljning löpande realisera värden ur färdigförädlade förvaltningsfastigheter. Strategin är att hålla en hög omsättningstakt i fastighetsbeståndet, och reinvestera försäljningsintäkter dels i förvärv av utvecklingsprojekt för boende och kommersiella lokaler, dels i befintliga kommersiella fastighetsprojekt. Därmed minskas och föryngras JMs bestånd av färdigförädlade fastigheter som dock ska ligga på en tillräcklig nivå för att möjliggöra byten.

JM har valt att koncentrera sitt fastighetsbestånd till Storstockholmsområdet. Enligt JMs bedömning är Storstockholm den mest intressanta marknaden i Norden med avseende på långsiktig tillväxt och hyrespotential.

Eftersom motparterna vid bytesaffärer i allmänhet är intresserade av fastigheter i Stockholm, utgör det för JM inga hinder att få tillgång till intressanta exploateringsfastigheter i övriga landet.

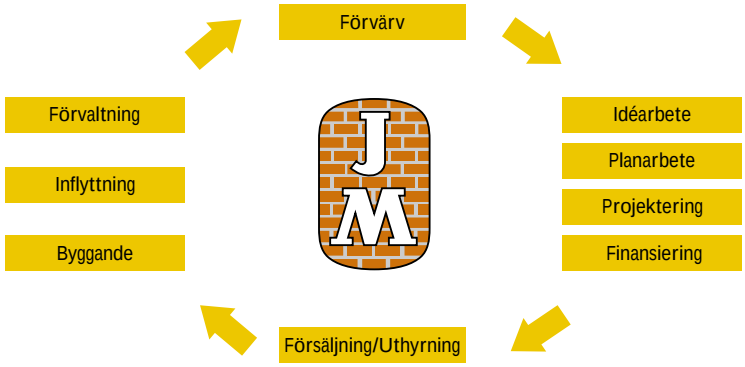
Renodling och fokusering på kärnkompetens

JM ska fortsätta att anpassa sin organisation för projektutveckling som kärnaffär. Under 1999 har exempelvis avtal träffats om avyttring av två måleriverksamheter. I början av 2000 har även JMs förrådsverksamhet och maskinrörelse avyttrats. Viss renodlad entreprenad- och anläggningsverksamhet ska bibehållas av strategiska skäl och som en naturlig produktionskapacitet för i första hand den kommersiella projektutvecklingen. JM avser att ha egna byggresurser endast på strategiskt utvalda orter.

FINANSIELLA MÅL

JMs mål är att ge aktieägarna en högre avkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Avkastning definieras i traditionella termer som utdelning och värdetillväxt på investerat kapital.

JM har under 1999 etablerat nya finansiella mål. Anledningen är JMs ökade inriktning mot projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler. Försäljning av färdigutvecklade fastigheter är nu en helt naturlig del i den löpande verksamheten, varför vinster från dessa försäljningar ska ses som en del av verksamheten. Därmed ingår resultat från fastighetsförsäljningar också i utdelningsberäkningen.



JMs kompetens för projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler täcker alla faser i ett många gånger flerårigt projekt.

JMs styrkefördelar

- Fokusering på tillväxtmarknader – storstadsregioner och universitets- och högskoleorter
- Stort innehav av välbelägna exploateringsfastigheter för framtida utveckling – såväl för bostäder som för kommersiella lokaler
- Starkt affärsdriven företagskultur
- Fokus på miljö- och kvalitetsfrågor
- Stark finansiell stabilitet

Kassaflödet i fokus

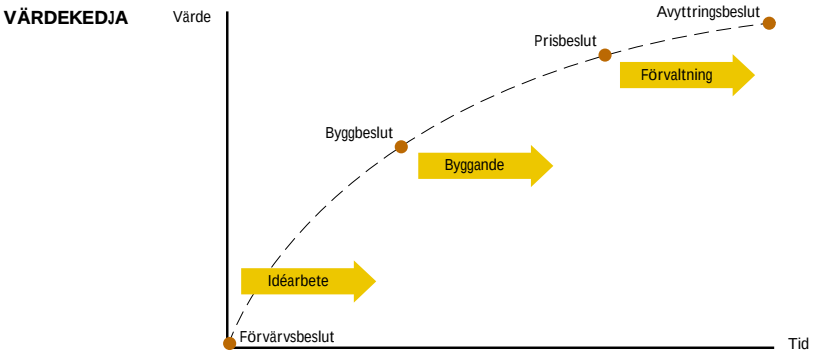
Värdeskapandet i JM är kopplat till en hög takt i igångsättning, genomförande och avyttring av fastighetsprojekt. De projekt som JM är engagerade i är ofta kapitalkrävande och löper över lång tid, 3–5 år och ibland avsevärt längre när det gäller riktigt stora bostadsprojekt vilket har ställt kassaflödet i ett allt tydligare fokus.

Det är av stor vikt att internt ansvar, riskbärande, styrstruktur, och organisatoriska gränssnitt tydliggör skapandet av kassaflöden, för att på så vis maximera värdeutvecklingen i koncernen. JM med dess sammantagna projekt värderas alltmer utifrån kassaflödesgenereringen.

JMs nya organisation är uppbyggd även för att stödja och stimulera ett optimalt kassaflödestänkande. Ekonomisystem och interna styrsystem är under utveckling för att möjliggöra bättre uppföljning av projektutvecklingens olika faser. Alla projekt hålls ihop från projektstart till avyttring, med ansvaret för alla stora beslut tydligt identifierat och sammanhållet ansvar för förädlingen.

Fokusering på avkastningen i nuvärdestermer gör att avyttring av fastigheter måste ske rätt i tiden. Det är kanske inte självklart att invänta högre fastighetspriser innan en försäljning sker. Om ett för stort fastighetsbestånd byggs upp innebär det också att JM utsätts för en marknadsrisk som inte är förenlig med JMs affärsmodell "projektutveckling av fastigheter" (i motsats till ren fastighetsförvaltning).

Försäljningar av förvaltningsfastigheter har en kraftig kassaflödespåverkan. Det är därför viktigt att ständigt beakta den möjliga alternativavkastningen som möjliggörs vid en eventuell fastighetsförsäljning med återinvestering i nya projekt.



Inom exempelvis ett kommersiellt fastighetsprojekt tas ett antal beslut som har stor kassaflödespåverkan:

- Förvärvsbeslut (beslut om förvärv av mark eller fastighet)
- Byggbeslut (beslut om igångsättning av byggande)
- Prisbeslut (beslut om hyresnivå)
- Avyttringsbeslut (beslut om avyttring av fastigheten)

Resultatmål
Det primära resultatmåttet är avkastning på synligt eget kapital efter skatt. JMs mål är att denna avkastning ska uppgå till 15 procent, sett över en konjunkturcykel. För 1999 uppgick avkastningen på synligt eget kapital till 15 procent och femårsgenomsnitt till 13 procent.

Utdelningsmål
Utdelningsambitionen inom JM har höjts. Aktieutdelningen ska genomsnittligt över en konjunkturcykel motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Baserat på styrelsens förslag uppgår 1999 års utdelning till 50 procent av resultatet efter skatt. Under de senaste fem åren har den genomsnittliga utdelningen motsvarat 30 procent.

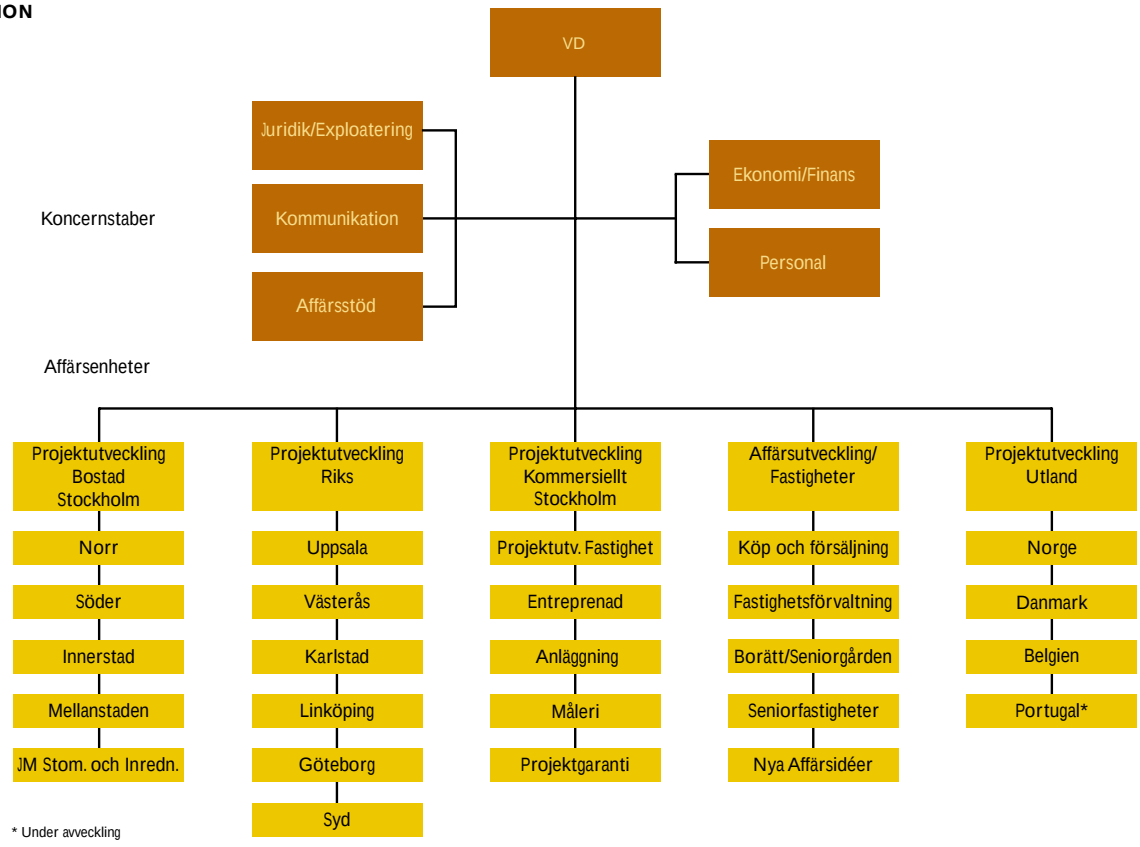
Soliditetsmål
Soliditetsmålet är ett uttryck för JMs finansiella styrka. JMs bedömning är att en lämplig finansiell stabilitet uppnås vid en synlig soliditet om 30 procent, vilket också var det tidigare soliditetsmålet. Soliditeten uppgick 1999 till 28 procent.

FINANSIELLA MÅL

	Mål	Utfall 99	98	97	96	95
Avkastning eget kapital (%)*	15	13	12	12	11	12
Obligationsränta +3,5% **		10	11	12	12	13
Utdelning, andel av vinst efter skatt (%)	50	50***	45	30	42	13
Soliditet (%)	30	28	27	30	25	24

* Beräkningen är baserad på rullande 5 års genomsnitt
** Obligationsränta (5 år) + 3,5% riskpremie rullande 5 års genomsnitt
*** Styrelsens förslag

ORGANISATION



* Under avveckling

JM har sedan länge arbetat med tydligt delegerat resultat- och marknadsansvar, vilket skapat en starkt affärsdriven kultur i företaget. Från 2000-01-01 anpassades organisationen för koncernens ökade inriktning mot projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler. Med den nya organisationen försvinner den tidigare indelningen i en bygg- och en fastighetsrörelse.

Alldeles invid Klarälven mitt i Karlstad ligger ett tio våningar högt hus. Bostadsrättsföreningen Utsikten innehåller ett tjugotal lägenheter. Första inflyttning ägde rum hösten 1999.

Projektutveckling som kärnkompetens

JM utvecklar exploaterbar mark samt förädlar bebyggda fastigheter till ny användning. Idag disponerar JM projekt för mer än 24.000 bostäder. Av dessa är 8.000 bostäder som disponeras genom villkorade förvärv. Därav är 3.000 i Norge. JM arbetar med tre typer av fastighetsbegrepp: exploateringsmark, projektfastigheter och förvaltningsfastigheter.

VÄRDEUTVECKLING EXPLOATERINGSMARK

Aktiv projektutveckling

Med exploateringsmark menas obebyggd mark med tillhörande byggrätter. Dess värdeutveckling är väsentlig. De faktorer som påverkar utvecklingen av värdet är förutom makroekonomi (ränteläge etc.) i huvudsak

1. Regionens allmänna utveckling
2. Planprocessen

Det som styr den allmänna utvecklingen är främst konjunktur och regional expansion, medan planprocessen är starkt beroende av hur en aktiv fastighetsägare i samverkan med kommunen kan utforma och genomföra planer för nybebyggelse och ny användning.

Erfarenhet och kompetens

JM har lång erfarenhet och stort kunnande inom projektutveckling för såväl bostäder som kommersiella lokaler och har en ledande roll vad gäller kundorientering samt kvalitets- och miljöarbete. Med denna kompetens som grund har JM under senare år förvärvat omfattande markområden och byggrätter framförallt i Storstockholm. Värdeutvecklingen för dessa förvärv har varit god – en starkt bidragande faktor har varit den allmänna konjunkturuppgången de senaste 4–5 åren. Utvecklingen i Storstockholm har därvid varit särskilt stark. JM har genom aktivt deltagande i planprocessen medverkat till att byggrätter kunnat konkretiseras, nya detaljplaner antas av kommunen och bygglov erhållas.

Värdeteori – hur uppstår markvärden?

Mark och byggrätter är i praktiken fastighetsmarknadens optioner. Under tider när marknadshyran inte förräntar bygginvesteringen, saknar byggrätten i princip värde. Å andra sidan när marknadshyran är hög får byggrätten ett högt värde. Effekten uppstår genom att markvärdet i princip utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde och produktionskostnaden för byggnaden.

Med små variationer i marknadshyra kan således markvärdet förändras med 100 procent eller mer. Detta kan exemplifieras med ett antaget kontorsprojekt:

Marknadshyra	**1.800 kr/m²**	**1.700 kr/m²**
Drift och underhåll	–250 kr/m²	–250 kr/m²
Driftnetto	1.550 kr/m²	1.450 kr/m²
Direktavkastningskrav	7%	7%
Värde färdig byggnad	22.143 kr/m²	20.714 kr/m²
Produktionskostnad	–16.000 kr/m²	–16.000 kr/m²
Exploateringsrisk[1)]	–3.800 kr/m²	–3.500 kr/m²
Återstår markvärde	**2.343 kr/m²**	**1.214 kr/m²**

[1)]Exploateringsrisk = risk avseende marknadsutveckling, planfrågor, miljöfrågor och slutliga produktionskostnader.

Exemplet visar att en hyresförändring med 100 kr per kvm påverkar markvärdet med cirka 1.100 kr per kvm eller nära nog en fördubbling.

Motsvarande effekter kan närmast studeras på börsen där små förskjutningar i pris på underliggande aktie kan ge dramatiska effekter för optionsvärdet.

Av diagrammet längst ned på sidan framgår att marknadshyran för lokaler alternativt försäljningspriset för bostadsrätter måste överstiga en viss kritisk nivå för att nybyggande skall kunna ske.

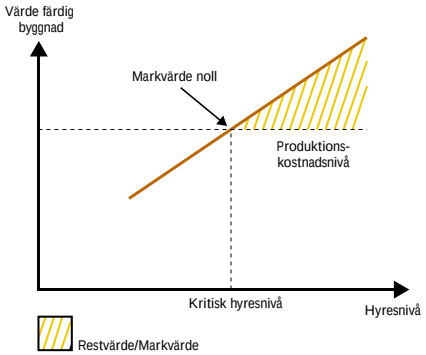
Under den kritiska nivån blir markvärdet lågt medan markvärdet ökar snabbt med stigande hyror/försäljningspriser när väl den kritiska nivån uppnåtts.

I Stockholmsområdet har kontorshyrorna stigit markant de senaste åren liksom bostadsrättspriserna, vilket i många områden har inneburit en stark ökning av markvärdena.

I landet i övrigt, ligger hyror och bostadsrättspriser på en lägre nivå, vilket medför att markvärdena är väsentligt lägre än i Stockholmsområdet.

Faktisk markvärdeutveckling

Att markpriserna varierar kraftigt över tiden kan illustreras med faktisk värdeutveckling i Stockholm under de senaste 15 åren. Kontorsbyggrätter i attraktiva närförortslägen har varierat från cirka 1.000 kr per kvm 1985 för att snabbt stiga till 10.000–15.000 kr per kvm 1989, sedan ner till 1.000–2.000 kr per kvm 1993 för att sedan åter stiga snabbt och idag ligga i intervallet 4.000– 6.000 kr per kvm. För bostäder har prissväng-



ningarna varit mindre än för kontorslokaler till följd av att efterfrågan på bostäder i Stockholm varit stabil och vakanserna låga. Markvärdena har svängt från snabb uppgång under 1980-talet, prisnedgång åren 1991–93 och därefter uppgång till dagens nivåer som varierar i intervallet 1.500–7.000 kr per kvm beroende på läge och attraktivitet.

Hur JM skapar värden i planprocessen
Projektutvecklande företag som JM kan aktivt påverka framtida markanvändning. Detta sker genom samarbete med berörd kommun som har rätten att besluta om vilken bebyggelse som får uppföras och dess utformning. Genom JMs kompetens och aktiva deltagande i planprocessen medverkar JM till att höja markvärdet på sina fastigheter.

Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projektet konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras i samarbetet mellan JM och berörd kommun. Användning, omfattning, tidplan och fördelning av kostnader är de värdepåverkande faktorerna som behandlas. Det fulla markvärdet har uppnåtts när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Detaljplanearbetet kan grovt delas upp i

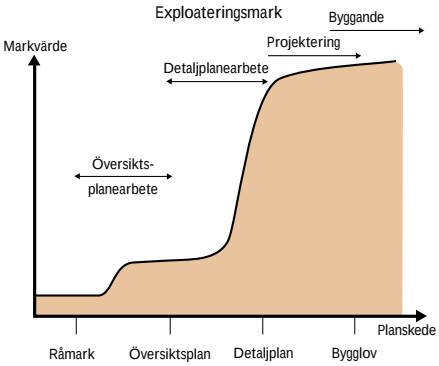
- Program
- Samråd
- Utställning
- Antagande

I programskedet behandlas idéer, utgångspunkter och mål mellan JM, kommun och övriga myndigheter. I samrådsskedet bereds även allmänhet, boende och sakägare möjlighet till synpunkter. Programskede och samrådsskede är en sammanhållande process där beslutsunderlaget förbättras med kunskap och synpunkter från det aktuella området. Kostnadsfördelningen mellan kommun och exploatör behandlas parallellt med detaljplanearbetet i ett exploateringsavtal.

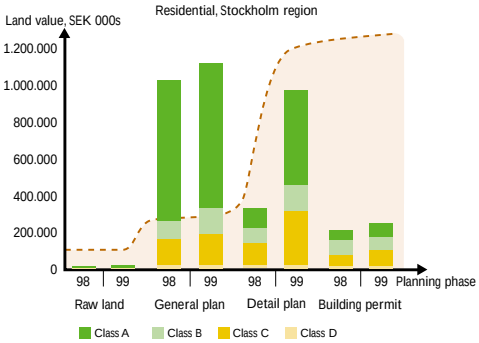
Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när ett stycke råmark omvandlas till färdig byggrätt för t.ex. kontorsbebyggelse eller bostäder.

Värdering JMs exploateringsmark
JM har i samarbete med NewSec vid årsskiftet 1999/2000 bedömt marknadsvärden för koncernens exploateringsmark. Bedömningen är gjord utifrån ett tänkt försäljningspris av exploateringsmark till rådande dagsvärden och således ej beaktat framtida exploateringsvinster. Värdebedömningen baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen samt den tid som återstår till byggstart. Bedömda marknadsvärden för JMs exploateringsmark uppgår därvid till 3.319 (2.180) Mkr. Motsvarande bokförda värde är 1.786 (1.507) Mkr. De 8.000 bostäder som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen.

NewSec har bedömt fastigheternas läge och attraktivitet för planerad användning (bostäder, kontor, etc.) i fyra klasser A–D där A utgör bästa läge. Skedet i planprocessen har på samma sätt av NewSec klassats i fyra planskeden; råmark, översiktsplan, detaljplan och bygglov. Dessa markvärden har sammanställts i vidstående diagram (se även nästa sida).



STORSTOCKHOLM I Storstockholm inkl. Uppsala har JM idag exploateringsmark för cirka 9.500 bostäder och för cirka 89.000 kvm kontor m.m. Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 2.569 (1.770) Mkr. Bostadsefterfrågan riktas idag främst mot centrala, sjönära och natursköna lägen med goda kommunikationer. En stor del av JMs exploateringsmark uppfyller dessa kriterier och har därför klassats av NewSec som A-lägen.



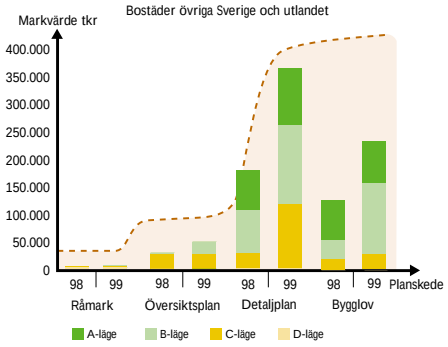
ÖVRIGA SVERIGE OCH UTLANDET I övriga Sverige och utlandet har JM exploateringsmark motsvarande cirka 5.800 bostäder och 48.000 kvm kontor. I övriga Sverige är huvuddelen lokaliserad till Öresundsregionen och Göteborg. JM har exploateringsmark för bostäder i ytterligare några regionstäder som Västerås, Linköping, Halmstad, Karlstad, Jönköping, Örebro och Norrköping. I utlandet har JM exploateringsmark huvudsakligen i Norge, där den värdemässigt största delen är belägen i Osloregionen. Marknadsvärdet för beståndet i övriga Sverige och utlandet uppgick vid årsskiftet till cirka 750 (410) Mkr.

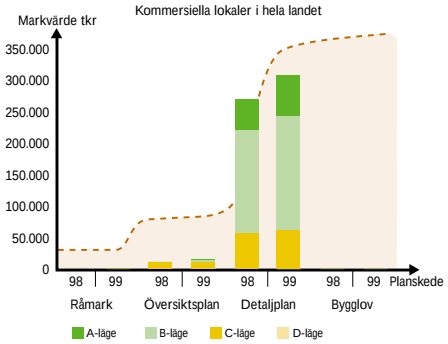
VÄRDEUTVECKLING PROJEKTFASTIGHETER

Projektfastigheter utgörs av bebyggda fastigheter där JM genom planerad rivning, om- och tillbyggnad förändrar användningen, höjer utnyttjandet, förbättrar tillgängligheten eller på annat sätt skapar värdetillväxt för fastigheten.

Instabila hyresflöden och nyckeltal
En projektfastighet kommer under projekttiden att redovisa starkt varierande hyresintäkter och driftnetton. Under det mest intensiva byggskedet kan fastigheten vara helt evakuerad och således hyresintäkten vara noll, medan den kan ha ett betydande hyresflöde under planerings- och projekteringsskedet före byggstart.

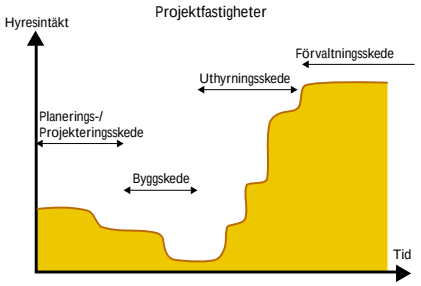
Byggskedet kan variera från några månader upp till 2–3 år beroende på projektets omfattning. Vissa projekt genomförs med hyresgäster kvar i huset, varför hyresintäkten inte alltid faller till noll





ens under det mest intensiva byggskedet.

För att ge en rättvisande bild av JMs hela fastighetsbestånd ser vi det som viktigt att belysa projektfastigheterna separerade från både förvaltningsfastigheter som ger stabila hyresflöden och exploateringsmark som vanligen inte ger några hyresintäkter alls. På så sätt erhålls en rättvisande bild av JMs hela fastighetsbestånd.



Värdering JMs projektfastigheter

Marknadsvärdet för JMs samtliga projektfastigheter har vid årsskiftet 1999/2000 tillsammans med NewSec bedömts till 1.706 (1.430) Mkr. Värdebedömningen baseras på nuvarande hyresintäkter samt på objektens kommande användning varvid hänsyn tagits till kostnader för om- och tillbyggnader. Med hänsyn till de risker som är förbundna med projektfastigheter är marknadsvärdebedömningen försiktigt gjord. Motsvarande bokförda värde är 1.279 (1.138) Mkr. Projektfastigheterna bedöms förutom kontor motsvara 1.000 bostäder.

STORSTOCKHOLM Den värdemässigt största delen i Storstockholm avser några projekt med mycket attraktiva citylägen eller sjönära lägen i innerstadens omedelbara närhet. Bland dessa kan särskilt noteras två hotell vid Vasagatan samt bostäder och kontor i Sjövik, Årstadal. Ytterligare intressanta projekt är bostäder inom Långbro före detta sjukhusområde och Electrolux-området på Lilla Essingen. Projekten avses till stor del utvecklas under åren 2000–2005 och utgör viktiga delar av Stockholms planerade tillväxt de närmaste åren. Marknadsvärdet på projektfastigheterna i Storstockholm beräknas till 1.364 (1.180) Mkr.

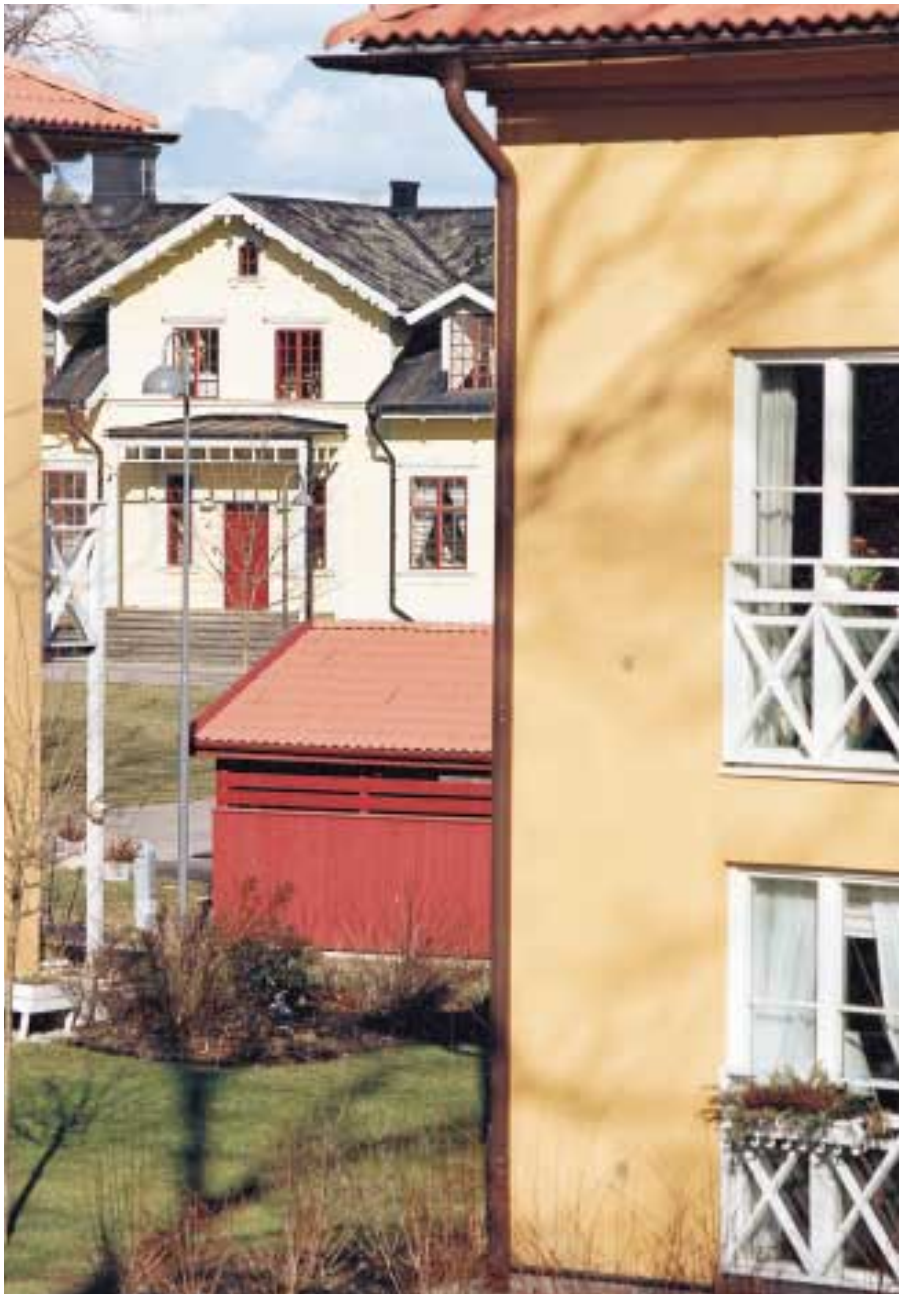
ÖVRIGA SVERIGE Projektfastigheterna i övriga Sverige utgör en mindre del av projektportföljen och hade vid årsskiftet ett bedömt marknadsvärde om 342 (250) Mkr. Huvuddelen avser bostäder i centrala lägen i regionstäder som Västerås, Lund, Örebro, Norrköping och Karlstad med planerat genomförande de närmaste två åren. Bland de större projekten kan nämnas bostäder inom Kasernområdet i Örebro, Eriksborg (f.d. Västra Sjukhuset) i Västerås och Sandbyhov i Norrköping, vilka har attraktiva bostadslägen i respektive stad.

Centralt i Örebro har JM förvandlat ett antal regementsbyggnader från sekelskiftet till moderna bostadsrätter. De första 20 lägenheterna i de kulturminnesmärkta byggnaderna i Väster Park blev klara för inflyttning under 1999. Ytterligare ett 80-tal lägenheter planeras.

JM utvecklar i Stockholms city två hotell med totalt nära 550 rum.

Projektet innebär dels en total ombyggnad av Norrmalmspolisens tidigare lokaler i kvarteret Pennfäktaren 10 till Nordic Sea Hotel med 368 rum och konferenslokaler för cirka 400 personer. Dels sker i grannkvarteret Kortbyrån 17 en tillbyggnad av Nordic Light Hotel med 175 rum i sex våningar ovanpå tidigare låghusdel mot Vasagatan. Byggstart skedde under 1999 och omfattar förutom hotelldelen även tillskapande av ytterligare butiksytor och renovering av kontor i högdelen av Kortbyrån 17. Samtliga kontor i högdelen är redan uthyrda och lokalernas attraktivitet avspeglas i nya hyresavtal till väsentligt högre hyresnivåer än tidigare.

Hotellen ligger i direkt anslutning till ArlandaExpress nya entré mot Vasagatan, vilket innebär ett unikt läge väl lämpat för både affärsresenärer och turister. Incheckning till flyg planeras också kunna ske redan på hotellet. För tågresenärer är läget nära centralstationen en viktig konkurrensfördel. Hotellen byggs i hög internationell standard och är uthyrda till en gemensam operatör Nordic Hotels AB. Invigningen sker i slutet av 2000.



Detaljplanearbetet startade i mitten av 1993 och byggstart skedde redan på våren 1994. Värmdö kommuns önskemål om vårdboende p. g. a. ädelreformen kombinerades med JMs planer på bostäder. Länsstyrelsen och kommunen hade också önskemål och krav på kulturmiljön och strandskyddet. Förskjutning av strandskyddet medgavs mot att JM bevarade och rustade upp Farsta Slott och Herrgården.

Farsta Slott har byggts om till seniorbostäder och kompletterats med vårdbostäder i ”Slottsovalen”, som ligger i den gamla slottsparken. Kring Herrgården har JM skapat seniorbostäder. Övrig bebyggelse består av flera olika hustyper.

På Värmdö har JM tillsammans med kommunen och markägaren Gustavsbergs Fastigheter AB utvecklat det kulturhistoriskt intressanta området Farsta Slottsvik till ett bostadsområde med varierande bostadstyper. Området, som successivt har utvecklats, inrymmer idag cirka 350 bostäder i flerfamiljshus, radhus och parhus, samt seniorboende och äldreboende. Totalt kommer området att vid färdigställandet i början av år 2002 rymma cirka 400 bostäder.

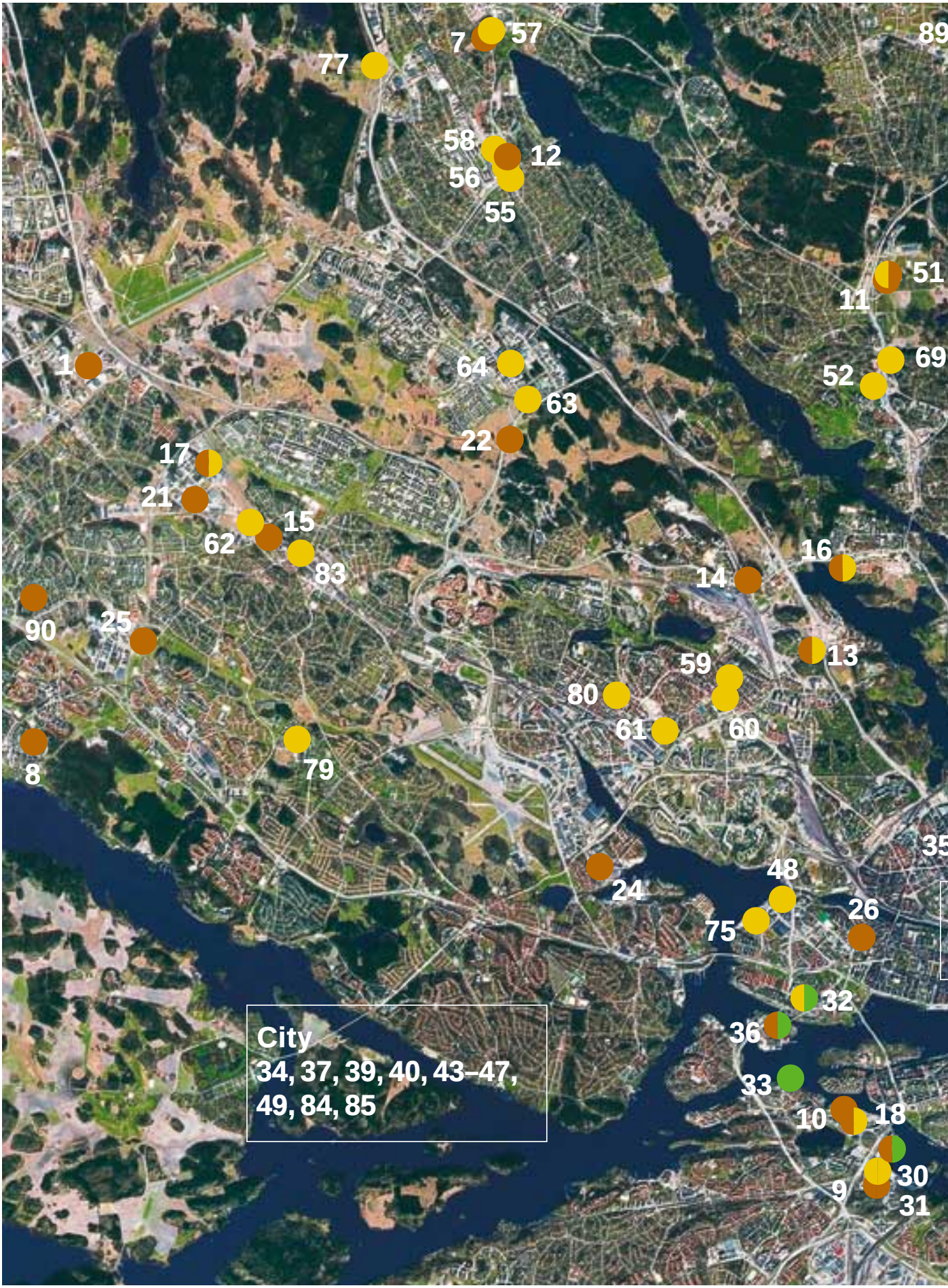
Egendomen Farstahus på Värmdö har anor sedan 1600-talet då det ägdes av släkten Oxenstierna. Egendomen övertogs 1821 efter flera försäljningar av köpmannen Herman Öhman, som startade Gustavbergs porslinsfabrik år 1825. KF köpte 1937 fabriken och i princip hela brukssamhället Gustavsberg. Porslinstillverkningen såldes 1987 till finska Hackmankoncernen, som senare avvecklade porslinstillverkningen i Gustavsberg. Tillverkningen av sanitetsporslin finns dock fortfarande kvar.

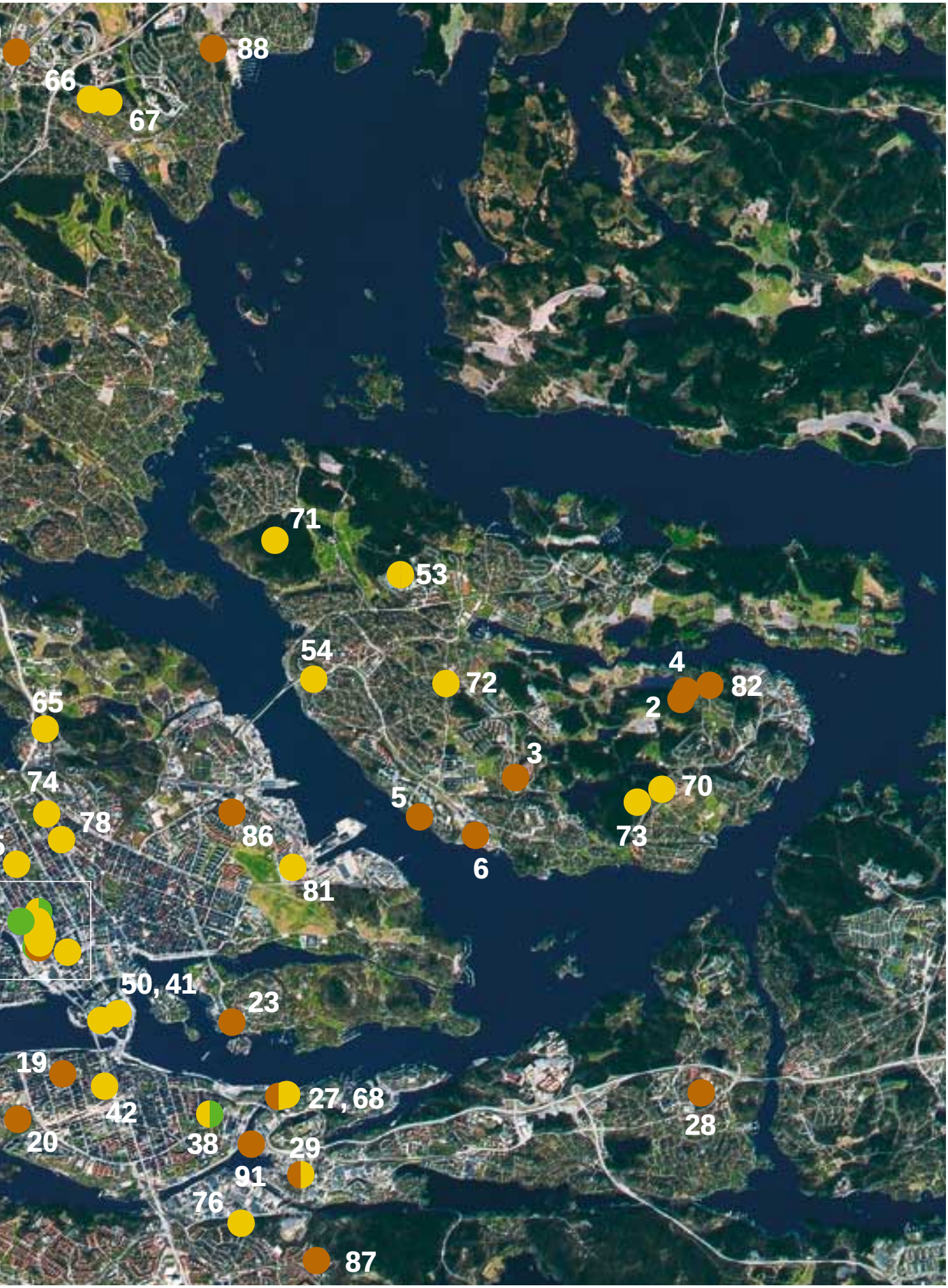
Hustyper och planlösningar är utvecklade för bruks- och skärgårdsmiljön i området. Arkitekter har upphandlats successivt för de olika bostadsgrupperna i området. Varje område har därför en egen karaktär med spännande och även delvis annorlunda arkitektur. Området har dock en heltäckande karaktär av trädgårdsstad, med generösa naturområden mellan de olika bostadsgrupperna. Idéskiss och detaljplan har utformats i samarbete med FFNS och White.

I Årstadal invid Årstaviken strax söder om Söder förvärvade JM sommaren 1998 Vin & Sprits tidigare anläggning samt angränsande fastigheter. JM är idag den klart dominerande ägaren i området och kommer att i samarbete med kommunen utveckla en helt ny stadsdel med bostäder och kommersiella lokaler.

Visionen är att låta innerstaden ta steget över vattnet och att skapa en innerstadsdel inom Liljeholmen och Årstadal. Södermalm finns inom gångavstånd via Liljeholmsbron och den nya Årstabron. Kommunikationsläget är bra med tunnelbana, snabbspårväg Alvik – Gullmarsplan och bussar. På sikt planeras även en ny pendeltågsstation inom området. Även biltillgängligheten är hög med närhet till E4 och den nya Södra Länken ger även bra tvärkommunikationer.

Planprocessen fortlöper bra och det finns ett stort politisk intresse att få fram fler bostäder. Inom området planeras totalt cirka 2.000 bostäder som byggs ut i etapper med första byggstart under 2001. Bebyggelsen kommer att ges variation i utformning avseende bl.a. hushöjder och användningsområden för att skapa en attraktiv stadsmiljö. Flera arkitekter har anlitats för parallella uppdrag.


7
57
89
77
58
12
56
55
51
11
1
64
69
52
63
22
17
21
15
62
83
16
14
90
25
13
59
80
61
60
8
79
35
48
24
26
75
32
36
33
10
18
30
9
31
City
34, 37, 39, 40, 43–47,
49, 84, 85


88
66
67
71
53
54
72
4
82
2
65
3
74
70
5
78
86
73
6
81
50, 41
23
19
27, 68
42
28
20
38
29
91
76
87

STÖRRE FASTIGHETSINNEHAV I STORSTOCKHOLM

Nr	Fastighet	Typ	Adress	Kommun
1	Veddesta 2:71	E	Fakturavägen 8	Järfälla
2	Lidingö 12:49–52	E	Björkhagen	Lidingö
3	Lidingö 9:273	E	Storgårdsvägen 17	Lidingö
4	Lidingö 12:80	E		Lidingö
5	Lidingö 10:301	E	Mittvägen	Lidingö
6	Lidingö 10:577	E	Skärsätra Hamnväg	Lidingö
7	Ekstubben 30	E	Djupdalsvägen 2–8	Sollentuna
8	Karpdammen 3;4	E	Aprikosgatan 80–92	Stockholm
9	Ärstaberg 1	E	Sjöviksbacken 50	Stockholm
10	Färgeriet 4	E	Lövholmsvägen 10	Stockholm
11	Bulten 9 och 10	E	Rinkebyvägen 5	Danderyd
12	Tureberg 29:39	E	Sollentuna Centrum	Sollentuna
13	Hilton 1	E/F	Frösunda	Solna
14	Signalen 1	E	Kolonnvägen 24	Solna
15	Ankarsrum 2; Gunnebo 4 m.fl.	E	Salagatan 2	Stockholm
16	Skogskarlen 1	E/F	Pipers väg 2	Solna
17	Domnarvet 10	E/F	Domnarvsgatan 31–33	Stockholm
18	Rosteriet 5	E/F	Lövholmsvägen 9	Stockholm
19	Draken 7	E	Wolmar Yxkullsgatan 13	Stockholm
20	Kulltorp 3	E	Tantogatan 21–25	Stockholm
21	Gunnebo 5	E	Avestagatan	Stockholm
22	Kolding 5;7;8	E	Hillerödsgränd	Stockholm
23	Djurgården 1:39	E	Beckholmsvägen 4	Stockholm
24	Magneten 31; 36	E	Ekbacksvägen 10–12	Stockholm
25	Stenmjölet 1;2	E	Siktgatan 1-3	Stockholm
26	Vallgossen 15	E	Arbetarg/S:t Göransg	Stockholm
27	Sicklaön 37:9	E/F	Finnbodavägen 9	Nacka
28	Sicklaön 73:10	E	Tranvägen 6	Nacka
29	Sicklaön 260:1	E/F	Sickla allé 1–11	Nacka
30	Sjövik 5	E/P	Sjöviksbacken 1–31	Stockholm
31	Sjövik 4 (tomträtt)	E	Sjöviksbacken 33–39	Stockholm
32	Fajansfabriken 1	F/P	Wivalliusgatan 4–8	Stockholm
33	Bommen 8	P	Ormbergsvägen 2–12	Stockholm
34	Pennfäktaren 10	P	Bryggargatan 19	Stockholm
35	Spelbomskan 14	F	Sandåsgatan 2	Stockholm
36	Lux 2	E/P	Luxbacken 1	Stockholm
37	Barnhuset 6	F	Barnhusgatan 4	Stockholm
38	Barnängen 4	F/P	Barnängsgatan 21	Stockholm
39	Boken 16	F	Vasagatan 42–44	Stockholm
40	Boken 13	F	Gamla Brogatan 36	Stockholm
41	Glaucus 4:5	F	Skeppsbron 32	Stockholm
42	Göta Ark 18	F	Repslagargatan 20	Stockholm
43	Hägern Större 16	F	Drottninggatan 31	Stockholm
44	Kortbyrån 17	F/P	Vasagatan 11	Stockholm
45	Lagern 12	F	Klara Norra Kyrkog. 31	Stockholm
46	Lagern 13	F	Olof Palmesgata 23	Stockholm
47	Läraren 4	F	Torsgatan 2	Stockholm
48	Paradiset 23	F	Nordenflychtsvägen 66	Stockholm
49	Pilen 30	F	Vasagatan 36	Stockholm
50	Typhon 16	F	Kornhamnstorg 49	Stockholm
51	Bulten 7	F/E	Rinkebyvägen 11	Danderyd
52	Svärdet 7–12;21;28;32;33;35	F	Svärdvägen	Danderyd
53	Fjällräven 1	F	Vesslevägen 3–7	Lidingö
54	Oden 20–22	F	Lidingö Centrum	Lidingö
55	Centrum 12 (50%)	F	Sköldvägen 2–4	Sollentuna
56	Centrum 13	F	Aniaraplatsen 4-6	Sollentuna
57	Ekplantan 2	F	Djupdalsvägen 13–15	Sollentuna
58	Träkolet 16	F	Turebergsvägen 3–7; 11	Sollentuna
59	Motorn 10	F	Råsundavägen 101	Solna
60	Planen 3	F	Solnav/Bollg	Solna
61	Yrket 3	F	Smidesvägen 4-8	Solna
62	Gunnebo 15	F	Salagatan 42-44	Stockholm
63	Holar 1	F	Skalholtsgatan 2	Stockholm
64	Knarrarnäs 7	F	Färögatan 9	Stockholm
65	Norrmalm 5:1	F	Björnäsvägen 2	Stockholm
66	Degeln 2	F	Nytorpsvägen 2–34	Täby
67	Stansen 1	F	Maskinvägen 1–3	Täby
68	Sicklaön 37:13	E/F	Finnbodavägen 13	Nacka
69	Sofieberg 6	F	Berga Backe 6–14	Danderyd
70	Breviks Gård 2; Äpplet 26	F	Södra Kungsvägen 240	Lidingö
71	Isjakten;Orienteraren	F	Friluftsv/Kompassv	Lidingö
72	Tegen Större 1	F	Ängsvägen 22–26	Lidingö
73	Äpplet 1-5	F	Södra Kungsvägen 228–230	Lidingö
74	Beckasinen 2	F	B.Jarlsg/Frejgatan	Stockholm
75	Kräftan 5	F	Olof Dalins väg 16–20	Stockholm
76	Sjöfararen 9–11;13;14;17-21	F	Sten Bergmans väg	Stockholm
77	Nattvakten 3 A–B;5–10	F	Sjöängsvägen	Sollentuna
78	Träskfloden 15	F	B.Jarlsg./Karlav.	Stockholm
79	Vårdträdet 1;Vårdaren 3	F	Söderberga Allé	Stockholm
80	Muraren 2	F	Sturegatan 31	Sundbyberg
81	Del av Ladugårdsgärdet	F	Frihamnen	Stockholm
82	Lidingö 12:88	E	Björkhagsstigen 5	Lidingö
83	Hedvig 12	F	Västra Allé 7–9	Stockholm
84	Adam & Eva 16	F	Drottninggatan 56–58	Stockholm
85	Beridarebanan 13	F	Mäster Samuelsgatan/ Sergelgatan	Stockholm
86	Ladugårdsgärdet 1:33	E	Studentbacken 32	Stockholm
87	Snötäcket 4	E	Karlskronavägen 10	Stockholm
88	Sotaren 2	E	Sippvägen 20	Täby
89	Tibble 8:6	E	Attundavägen/Värmevägen	Täby
90	Backtimjan 1	E	Backtimjegränd 1	Stockholm
91	Maren 1, Fladen 1, Fjärden 1, Tjärnen och Sundet	E	Sickla Udde	Stockholm

E = Exploateringsfastighet ● F = Förvaltningsfastighet ● P = Projektfastighet ●

JMs PROJEKTFASTIGHETER I STORSTOCKHOLM

Kommun	Fastighet	Adress/område	Uthyrbar area i befintligt skick	Verklig hyresintäkt 1999, tkr	Årshyra per 991231, tkr	Nuvarande användning	Planerad användning	Utvecklings-period
Stockholm	Långbro Sjukhus 2	Johan Skyttes v. 331A–B Mickelbergsv. 101–105	46.000	22.300	25.000	Vård, utbildn m. m.	Bostäder/ Vårdboende	2000–2007
Stockholm	Fajansfabriken 1	Görvälnsg. 43–45	5.415	1.250	1.250	Garage	Bostäder/garage	2000–2001
Stockholm	Lux 2	Lilla Essingen	16.000	23.600	1.500	Kontor	Kontor alt. bostäder	2000–2005
Stockholm	Sjövik 5	Sjöviksb. 1,5–13, 17–25, 29–31	49.000	17.800	23.800	Kontor/lager	Bostäder	2000–2006
Stockholm	Bommen 8	Ormbergsv. 2–12	19.560	4.200	2.200	Kontor/arkiv	Bostäder	2000–2002
Stockholm	Sjöstöveln 1	Solberga	23.000	12.700	12.700	Vård/lager mm	Bostäder	2000–2003
Stockholm	Pennfäktaren 10	Bryggarg. 19	14.200	13.900	21.500	Kontor	Hotell	1999–2000
Stockholm	Kortbyrån 17, del av	Vasag. 11	5.000	0	0		Hotell	1999–2000
Järfälla	Kallhäll 1:22 (Bolinders)	Fabriksv. 8	34.067	9.025	12.187	Lokaler	Kontor, lager, m. m.	1999–2004
Uppsala	Kvarngärdet 33:1	Vaksalag. 22	1.462	13	0	Industri	Kontor alt. bostäder	1999–2001

JMs PROJEKTFASTIGHETER I ÖVRIGA SVERIGE

Kommun	Fastighet	Adress/område	Uthyrbar area i befintligt skick	Verklig hyresintäkt 1999, tkr	Årshyra per 991231, tkr	Nuvarande användning	Planerad användning	Utvecklings-period
Västerås	Vedbo 59, del av	Västra Sjukhuset	10.800	7.730	9.550	Vårdboende	Bostäder	1999–2001
Örebro	Stormhatten 2	Älvtomtagatan	12.361	8.200	8.200	Folhögskola m. m.	Lokaler	1999–2001
Karlstad	Sandbäcken 1:5	Kasernhöjden (I2)	28.702	5.430	5.430	Kontor, restaurang m. m.	Bostäder/ lokaler	1999–2002
Linköping	Ekorren 19	Karl Dalgrensg.	4.909	144	2.482	Vård/ administration	Bostäder, vårdlokal	1999–2003
Norrköping	Sandbyhov 5	Hagagatan 72	26.692	19.500	25.118	Sjukhem, lokaler m. m.	Sjukhem, skola m. m.	1999–2001

MARKNADSVÄRDE FÖR JMs FASTIGHETSBESTÅND 1999-12-31

Förvaltningsfastigheter, Mkr	Bokförda värden	Marknads-värden
Färdigställda fastigheter (fastighetsrörelsen)	6.253	8.600
Fastigheter under uppförande* (fastighetsrörelsen)	148	148 **
Projektfastigheter* (fastighetsrörelsen)	454	572 ***
	6.855	**9.320**

Exploateringsfastigheter, Mkr	Bokförda värden	Marknads-värden
Exploateringsmark (byggrörelsen)	1.658	2.997
Exploateringsmark (fastighetsrörelsen)	128	322
Projektfastigheter (byggrörelsen)	825	1.134
	2.611	**4.453**

* Redovisas i not 12 som förvaltningsfastigheter under uppförande.
** Ej värderat.
*** I förvaltningsberättelsen och redovisade nyckeltal är dessa fastigheter endast upptagna till bokfört värde.

Fortsatt hög takt i projektutvecklingen

JM övergick från 2000-01-01 till en ny organisation som i högre grad än tidigare stödjer koncernens ökade fokus mot projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler (se sidan 14). Med den nya organisationen skapas fem affärsenheter med inriktning på projekt- och affärsutveckling. Den tidigare uppdelningen i en bygg- respektive en fastighetsrörelse försvinner.

Då årsredovisningen ska spegla föregående års verksamhet görs även för 1999 separat redovisning för bygg- och fastighetsrörelsen, dock i nedkortad form jämfört med tidigare år. I detta avsnitt ges en samlad bild av den projektutveckling som bedrivits i koncernen under 1999, oavsett om denna gjorts inom ramen för bygg- eller fastighetsrörelsen eller i samverkan däremellan.

För att få en heltäckande bild av JM bör beaktas såväl årets avslutade, påbörjade som pågående projekt, de investeringar som gjorts i exploateringsmark och projektfastigheter samt årets fastighetsaffärer.

En hög takt i löpande utveckling är nödvändig för att säkerställa årlig volym- och resultattillväxt. Samtidigt är det av yttersta vikt att JM ständigt investerar i utvecklingsbar mark och fastigheter för framtida produktion. Genom köp, byten och försäljning av förvaltningsfastigheter kan JM löpande realisera värden ur färdigutvecklade fastigheter som sedan återinvesteras i nya projekt.

PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

JM färdigställde under 1999 50 (47) bostadsprojekt med totalt 1.765 (1.495) bostäder samt påbörjade 70 (60) bostadsprojekt avseende totalt 2.300 (2.100) bostäder.

Avslutade projekt

Större avslutade projekt i Storstockholmsområdet var bland annat Domarringen i Huddinge med 137 bostäder, Mälarstrand på Kungsholmen med 111 bostäder vid vattnet, ombyggnationen av Åkeshovs sjukhusområde i Bromma till 160 bostäder, Ekholmshöjden i Skärholmen (76 bostäder). I Sticklinge på Lidingö har totalt 350 bostäder uppförts.

Utanför Storstockholmsområdet slutförde JM Utsikten i Karlstad, med 22 bostäder i ett höghus vid Klarälven och Bjersund i Bjärred där ett sjukhem byggdes om till 44 bostäder med utsikt över Öresund.

I Värpinge utanför Lund har 32 bostäder i form av 16 parhus färdigställts. Halva området är byggt med återvunnet material och halva med nytillverkat. Området har även vunnit arkitekturpris. I Linköping har 40 bostäder byggts vid Stångån och i Sandbyhov i Norrköping har ett sjukhus/-hem renoverats. På Lindholmen i Göteborg har ett modernt landshövdingehus med utsikt över Göteborgs hamninlopp färdigställts (18 bostäder) samt i Olseröd i Kungälv har 50 småhus och en skola byggts.

I Norge färdigställde JM drygt 360 bostäder under 1999. Bland avslutade projekt i Oslo kan nämnas Harry Fetts vei (110 bostäder), Brinken (37 bostäder) och Vindernlunden (25 bostäder). Andra slutförda projekt är Strömgatan i Bergen (22 bostäder) och Basberg i Tönsberg (33 bostäder).

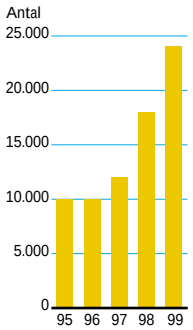
Påbörjade projekt

Intressanta projekt som påbörjades i Storstockholmsområdet under 1999 var bland annat Sickla Udde med 162 bostäder samt Nattviolen i Värmdövik. Nattviolen är första etappen i ett område där det totalt projekteras för 150 bostäder.

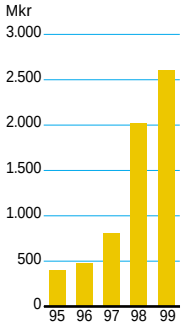
I Uppsala har JM i samarbete med Seniorgården påbörjat byggande av 145 vårdbostäder i samarbete med Uppsala kommun. Andra projekt är Kastellet i Växjö (27 bostäder), Villa Sunna samt Växthusen i Lund (62 respektive 44 bostäder), Maria Park i Helsingborg (54 bostäder), Uggledal i Göteborg (75 bo-

Geografisk fördelning av byggrätter 1999 (motsvarande cirka 24.000 bostäder)

Tillgång till byggrätter – utveckling



Exploateringsfastigheter (bokfört värde)



städer), Villastaden i Kungsbacka (20 bostäder), Rosenlund i Jönköping (72 bostäder) samt Regattan i Västerås (25 bostäder).

Påbörjade projekt i Norge inkluderar ny etapp i Hotvet i Drammen (54 bostäder), Ekebergsskrenten och Tangeruhagen i Oslo (58 respektive 54 bostäder), Odd Sportsplats i Skien (36 bostäder) samt Torngården i Larvik (39 bostäder). Total igångsättning i Norge var cirka 400 bostäder.

Pågående projekt (påbörjade innan 1999)

I Saltsjöbadsterrassen, Saltsjöbaden, uppförs 34 bostäder på ett tidigare varvsområde. På Eriksbergsområdet i Göteborg byggs 90 bostäder på Kajkanten med utsikt över Göteborgs hamninlopp. På Hedvigsholmen på Marstrand skapas en skärgårdsidyll med 75 bohusländska bostäder, och i Parkträdet i Beckomberga väster om Stockholm byggs 127 bostäder.

Planprocessen för de stora projekt som JM förvärvade under 1998 och som avser byggande av totalt cirka 3.500 bostäder i Årstadal, Långbro och Lilla Essingen går planenligt, och i vissa fall ännu snabbare. Det finns ett stort intresse hos Stockholms Stad att bygga nya bostäder.

INVESTERINGAR I EXPLOATERINGSPORTFÖLJEN

JM ökade under året återigen nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter, om än inte lika kraftigt som tidigare år. Det bokförda värdet ökade under året med 591 (1.207) Mkr till 2.611 (2.020) Mkr. Bokförda värden, inklusive fastighetsrörelsens projektfastigheter, uppgick till 1.786 (1.507) Mkr för exploateringsmark och 1.279 (1.138) Mkr för projektfastigheter. För framtida bostadsbyggande disponerar JM därmed mer än 24.000 (18.000) byggrätter i fler än 250 (210) projekt. Av byggrätterna är cirka 50 (60) procent belägna i Storstockholm.

Några av de större förvärven var: Sol-

1998 förvärvade JM det naturskönt belägna Långbro sjukhusområde i Älvsjö söder om Stockholm. Området utvecklas nu successivt till hus i park; ett bostadsområde med plats även för olika typer av verksamhetslokaler. Här sker såväl ombyggnad av befintliga k-märkta hus som nybyggnad. Totalt planeras cirka 800 bostäder.

Definitioner

FASTIGHETSTYP	DEFINITION	TILLGÅNGSTYP
Exploateringsfastigheter	• Exploateringsmark, obebyggd mark med tillhörande byggrätter • Projektfastigheter I, bebyggda uthyrda fastigheter som ska avyttras efter vidareutveckling	Omsättningstillgång
Förvaltningsfastigheter	• Färdigutvecklade uthyrda fastigheter • Projektfastigheter II, bebyggda uthyrda fastigheter som ska vidareutvecklas och därefter uthyras på nytt	Anläggningstillgång
Förvaltningsfastigheter under uppförande	• Nyproduktion • Projektfastigheter II under om- eller tillbyggnadsfasen	Anläggningstillgång

Not: En sammanställning över JMs projektfastigheter återfinns på sidan 25. En förteckning över JMs förvaltningsfastigheter återfinns på sidorna 80–89.

berga sjukhus i Älvsjö, som förvärvades av Locum AB och ska byggas om till cirka 220 bostäder och 2.000 kvm kontor och Bolinderfastigheten i Järfälla där det vid Mälarens strand planeras för 500–600 bostäder.

JM förvärvade i september 50 procent av ett markområde om 21 hektar i området vid Kvibergs gamla regemente, fem minuters bilresa från Göteborgs city. Planen är att under en tioårsperiod tillsammans med kommunen utveckla området till en ny stadsdel. I Skogås söder om Angered i Göteborg undersöker JM möjligheten att utveckla 250 bostäder. I naturskön miljö med närhet till bra kommunikationer planeras för småskaligt markboende/radhus.

Andra förvärv av exploateringsmark under 1999 var Kanberget i Linköping (plan för 190 bostäder), Landsdomaren i Lund (plan för 100 bostäder), Lilla Lomma i Lomma (plan för 70 bostäder), BO 01 i Malmö (plan för 40 bostäder till Bomässan 2001), Bunkeflostrand i Limhamn (plan för 80 bostäder) samt förvärv av obebyggt kvarter i Linnéstaden i Göteborg (plan för 100 bostäder).

Bland förvärv av projektfastigheter kan nämnas Eriksborg i Västerås och Västra Mark i Örebro. I Eriksborg planeras ombyggnation av ett f.d. ålderdomshem till 50 moderna vårdbostäder och nybyggande av 130 bostäder i omgivande parkmiljö. I Västra Mark avses ett regemente byggas om till 20 bostäder och planer finns för ytterligare ett 80-tal bostäder i små flerfamiljshus.

INVESTERINGAR I EXPLOATERINGSPORTFÖLJEN – UTLAND

JMs norska dotterbolag, Byggholt AS, förvärvade den 1 april AS Prosjektfinans, ett rent projektutvecklingsbolag med en projektportfölj motsvarande cirka 2.500 bostäder. Byggholt förvärvade också fastigheten Kjörbokollen i Sandvika utanför Oslo där befintliga kontorslokaler och obebyggd mark ska omvandlas till cirka 300 bostäder. I Norge har JM en projektportfölj om cirka 3.400 bostäder i 55 projekt.

I Bryssel förvärvade JMs dotterbolag JM Construction SA en centralt belägen kontorsfastighet (på Avenue des Arts) om 5.600 kvm samt välbelägen bostadsmark (i Woluwe St. Lambert) för 120–150 bostäder.

JM har också etablerat ett danskt dotterbolag, JM Danmark A/S, som ska utveckla bostadsprojekt i Köpenhamnsområdet. Vid slutet av 1999 hade JM Danmark tre bostadsprojekt under utveckling, avseende totalt mer än 200 bostäder. Ett projekt avser Amerikakaj i centrala Köpenhamn, där JM har förvärvat mark av Köpenhamns Hamn och avser att uppföra 37 sjönära bostäder omfattande totalt cirka 5.500 kvm.

PROJEKTUTVECKLING KOMMERSIELLA LOKALER

JM hade vid slutet av 1999 ett 10-tal pågående projekt avseende utveckling av kommersiella lokaler. Totalt omfattar projekten cirka 80.000 kvm uthyrbara ytor. Investeringarna uppgick 1999 till 566 (256) Mkr. De största projekten avser utveckling av fastigheter lokaliserade i området kring Vasagatan, Centralstationen och nya Arlanda Express, där JM genom om- och nybyggande bland annat uppför två nya hotell, med 175 respektive 368 rum (fastigheterna Kortbyrån 17 och Pennfäktaren 10). I Boken 16 har en omfattande ombyggnad och modernisering av kontors- och hotellytor

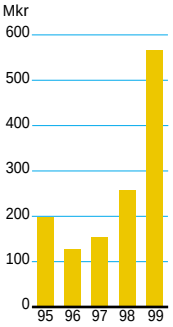
FASTIGHETSAFFÄRER 1999 – FÖRSÄLJNING

Fastighet	Kommun	Typ	Yta, tm²	Sålt, Mkr	Bokv., Mkr	Resultat, Mkr
Försäljning till Kungsleden						
43 fastigheter	Skåne m.m.	Industri, kontor	225,1	1.240	1.022	218
Försäljning till Vasakronan						
4 fastigheter	Göteborg	Kontor	19,6	274	214	60
Amerika N 49, Minerva 16	Helsingborg	Bostäder				
Korpen 37	Malmö	Bostäder				
Bostäder	Skåne		9,7	69	64	5
Backa 110:4	Göteborg	Industri				
Kobbegården (5 fast.)	Göteborg	Industri				
Industrier	Göteborg		18,8	96	61	35
Havsfrun	Stockholm	Bostäder	1,4	24	14	10
Övriga försäljningar				7	5	2
Summa sålt			**274,6**	**1.710**	**1.380**	**330**

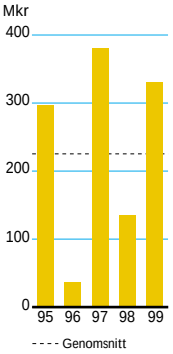
FASTIGHETSAFFÄRER 1999 – KÖP

Fastighet	Kommun	Typ	Yta, tm²	Köpt, Mkr
Nattvakten 9	Sollentuna	Kontor	1	9
Kortbyrån 10	Stockholm	Friköp/ tomträtt	0	125
Adam & Eva 16, Beridarebanan 13	Stockholm	Kontor, butik och garage	31	509
Svärdet 35	Danderyd	Kontor	7	110
Summa köp			**39**	**753**

Investeringar i kommersiella projekt



Resultat vid fastighetsförsäljningar



Resultaten från projektutveckling kommersiella fastigheter svänger relativt kraftigt mellan åren. Det genomsnittliga årliga resultatet uppgår till 236 Mkr för den senaste femårsperioden.

genomförts under året. Fastigheten omfattar drygt 4.000 kvm uthyrbar yta och ligger i kvarter mellan Kungsgatan och Gamla Brogatan, med fasad mot Vasagatan.

I Frösunda, Solna, mittemot SAS huvudkontor, har JM slutfört byggandet av 19.500 kvm nya kontorslokaler och påbörjar under 2000 byggande av ytterligare 10.000 kvm kontorslokaler.

I fastigheten Holar 1, Kista har till- och ombyggnation av en fastighet om 5.600 kvm slutförts. En generell standardhöjning har under året genomförts av JMs bestånd i Mörby Centrum. Området har kompletterats med fler p-platser, entréer har byggts om och standarden har höjts avseende utvändig markplanering.

I Lund har första etappen i fastigheten Töebacken färdigställts, en kontorsbyggnad om 4.200 kvm. Knappt hälften av lokalerna har tagits i anspråk av JM som huvudkontor för region Syd.

KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Under 1999 sålde JM 59 (14) fastigheter för 1.710 (671) Mkr och förvärvade 4 (8) fastigheter för 753 (730) Mkr. Resultat från försäljning av fastigheter uppgick till 330 (135) Mkr. JM sålde bland annat hela beståndet av fastigheter i Skåne och stora delar av beståndet i Göteborg. Bland förvärven kan nämnas Adam & Eva 16 och Beridarebanan 13, ett utvecklingsprojekt vid Sergels Torg som köptes för 509 Mkr samt förvärv av fastigheten Svärdet 35 i Mörby Centrum för 110 Mkr.

1999 års fastighetsaffärer gjorde att JM ytterligare koncentrerade sitt fastighetsbestånd till Stockholmsregionen, som vid årets slut stod för 97 (78) procent av marknadsvärdet. I avsnitt Fastighetsrörelsen, sidan 42, finns en mer fyllig beskrivning av sålda och köpta fastigheter.

Hammarby Sjöstad: ”JM har ju en lång, gedigen erfarenhet av detta arbete”

Stockholms största pågående byggprojekt – ekonomiskt sett nästan lika stort som Öresundsbron – heter Hammarby Sjöstad. Området söder om Söder beräknas få cirka 20.000 innevånare, vilket motsvarar en stad av Västerviks storlek. Stadsdelen ska förutom bostäder rymma butiker, kontor och småindustrier.

Projektets miljöprogram är det mest ambitiösa som någonsin formulerats i Stockholms Stad, ja kanske över huvud taget. Stadsdelen får eget reningsverk och ska kunna uppvisa dubbelt så bra siffror för resursförbrukning och miljöanpassning jämfört med om den byggts på vanligt sätt.

Det före detta industriområdet har nu sanerats från resterna av decenniers hantering av miljöfarliga oljor och lösningsmedel med JM som ett av de ansvariga företagen. Enligt Kerstin Blix, miljöchef vid Stockholms stads gatu- och fastighetskontor, spelar JM en framträdande roll också i planeringen och utbyggnaden.

”Alla byggföretag arbetar numera hårt med miljöfrågorna, de har blivit en konkurrensfaktor. Men JM har ju en lång, gedigen erfarenhet av detta arbete, och är duktiga på att vara förespråkare. JM är ofta en naturlig talesman för byggherrarna”, säger Kerstin Blix.

I denna stora utbyggnad är flera byggherrar involverade. JMs bostadshus får ett fint läge nära vattnet och påbörjas under året. Utbyggnadstiden för hela området beräknas bli mellan 10 och 12 år. Tanken är att Hammarby Sjöstad ska bli ett föredöme för både nationellt och internationellt byggande.

Goda möjligheter och begränsad riskprofil

För att underlätta riskanalys av JM har vi i detta avsnitt gjort ett sammandrag av några relevanta faktorer att tjäna som komplement till övriga delar av årsredovisningen.

EKONOMISKA OMVÄRLDSFAKTORER

JMs verksamhet är beroende av det allmänna ekonomiska läget som påverkar såväl efterfrågan på producerade bostäder och kommersiella lokaler samt uthyrningsgrad och hyresnivåer. Koncernen är fokuserad strategiskt på storstads- och tillväxtregionerna i Sverige och övriga Norden. Mycket stor del av såväl projektutveckling som fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholm där de allmänna ekonomiska förutsättningarna bedöms som fortsatt goda. JM fokuserar mot projektutveckling av fastigheter och är därmed strategiskt välpositionerat i den fortsatta låginflationsperiod vi bedömer ligger framför oss för överskådlig tid.

BOSTÄDER

JMs bostadsproduktion utgörs huvudsakligen av bostadsrätter för försäljning. Endast en mindre del av produktionen utgörs av hyresrätter för egen förvaltning. De kommersiella riskerna är framförallt hänförliga till JMs projektutveckling, dvs. när JM förvärvar obebyggd eller bebyggd mark och genom ny-, om- eller tillbyggnad ger denna förädlad användning. De flesta utvecklingsprojekten avser produktion av bostäder som säljs till av JM bildade bostadsrättsföreningar. Ledtiderna är långa från projektidé till slutlig försäljning och inflyttning. Slutligt pris som JM erhåller för färdiga bostadsrätter är avhängigt av lokal efterfrågesituation på bostäder, bostädernas läge och attraktivitet samt rådande ränteläge.

Ett flertal risker att behärska kan identifieras avseende projektutveckling av fastigheter. Planrisk (vad kan byggas, när kan byggstart ske och hur mycket kan byggas), ränterisk (i projektet och vid försäljning), marknadsrisk (läge, kostnad, utformning), genomföranderisk (förmåga att genomföra projekt till prognosticerade kostnader) och politisk risk (planfrågor, infrastruktur, lagar och regleringar). JM har genom lång erfarenhet visat sig hantera dessa risker på ett värdeskapande sätt.

Genom politiska beslut har tak för hyresnivåer fastställts för nyproducerade hyreslägenheter. Dessa har försvårat möjligheten att erhålla rimlig ekonomisk täckning för byggkostnaden och också medfört en betydande minskning av antalet nyproducerade lägenheter. Eftersom endast en begränsad del av JMs produktion och fastighetsbestånd utgörs av hyreslägenheter har detta endast haft en marginell påverkan.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Motsvarande regleringsproblematik finns inte för kommersiella fastigheter där fri hyressättning gäller och hyresutvecklingen samvarierar med konjunkturen. I övrigt gäller samma typ av risker som nämnts under Bostäder ovan. Projektutveckling av kommersiella fastigheter är för JMs del koncentrerat till Stockholmsområdet vars aktuella ekonomiska klimat är en viktig bedömningsfaktor för möjligheter och risker.

Hyreskontrakten för bolagets förvaltningsfastigheter löper i genomsnitt över fyra år varför cirka 25 procent av hyresstocken omförhandlas årligen. Detta skapar en fördröjning av genomslaget från den allmänna hyresnivån såväl uppåt som nedåt. Aktuell trend är positiv framför allt i Stockholm där huvuddelen av JMs förvaltningsfastigheter ligger. Utöver beroendet av den allmänna konjunkturen är en kritisk framgångsfaktor förmågan att strategiskt fokusera och konsekvent inrikta sig på rätt fastigheter i rätta lägen och på rätt orter. Detta kräver stark lokalkännedom och affärskänsla.

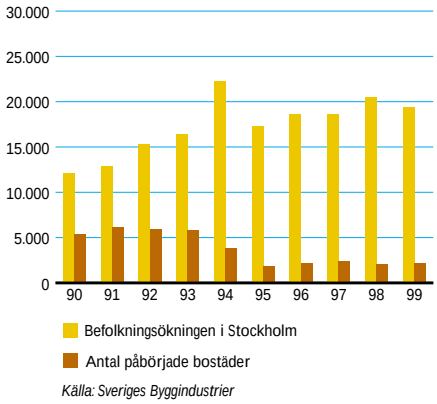
KONKURRENTSITUATION

JMs konkurrenter avseende projektutveckling utgörs främst av Skanska, NCC och Peab. Dessa bolag inriktar sig i ökad omfattning mot den modell som JM under längre tid framgångsrikt har praktiserat på främst bostadssidan. Detta framgångsrecept är dock svårt att kopiera och bygger på ett stort antal faktorer som samspelar effektivt inom JM. Alltifrån företagskultur, snabbrörlighet, kompetens för ackvisition, sammanhållning av projekt, kvalitetsprofilering till försäljning. Stora löpande insatser görs för att säkerställa fortsatt stark konkurrenskraft. Ständig förbättring är en naturlig strävan inom företagets alla delar.

DE STÖRRE BOSTADSPROJEKTEN I STOCKHOLM

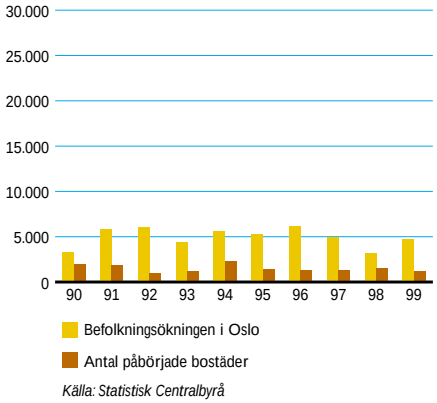
Koncernen har under de senaste åren kraftigt ökat volymen av exploateringsfastigheter för framtida projektutveckling. Dessa stora förvärv har främst skett i Stockholm och innebär såväl god potential som viss riskökning. Ur riskhänseende ska dock observeras att stor del av fastigheterna klassificeras som så

Befolkningstillväxt och påbörjat nybyggande av bostäder i flerbostadshus i Stockholm



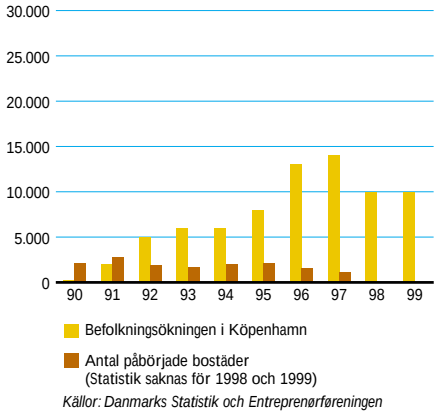
Källa: Sveriges Byggindustrier

Befolkningstillväxt och påbörjat nybyggande av bostäder i flerbostadshus i Oslo



Källa: Statistisk Centralbyrå

Befolkningstillväxt och påbörjat nybyggande av bostäder i flerbostadshus i Köpenhamn



Källor: Danmarks Statistik och Entreprenørforeningen

kallade projektfastigheter. Dessa ger driftnetton som till delar täcker finansieringskostnaden. De större projekten på Lilla Essingen, Lidingö, Långbro och Sjövik i Årstadal löper över 6–9 år. Den exakta projekteringstakten kan kontinuerligt anpassas efter bedömt marknadsläge. Ifrågavarande projekt ska ur risksynpunkt delvis ses som ett större antal delprojekt där beslut om byggstarter sker löpande. Potentialen i projekten påverkas främst av antalet lägenheter och aktuellt marknadspris vid försäljningstidpunkten. Ränterisken i nuvarande investeringar begränsas av att relaterad finansiering till delar är räntebunden under projekttiden och den icke bundna delen av finansieringen kontinuerligt bevakas enligt en limitprincip.

ALLMÄNNA RÄNTELÄGET

Räntekostnaden för koncernens stora nettoupplåning påverkas givetvis av det allmänna ränteläget. Dessutom styr räntenivån avkastningskravet vid fastighetsvärdering och därmed det bedömda marknadsvärdet på koncernens tillgångar i form av förvaltnings- och exploateringsfastigheter. På samma sätt påverkas försäljningspriset på JMs produkter av bostads- och kommersiella fastigheter. Efterfrågan på dessa produkter, främst bostäder, är också kopplade till den allmänna räntenivån som därmed sammantaget innebär såväl risk som möjlighet.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskattesatsen sänktes under året för bostäder från 1,5 procent till 1,3 procent. För lokaler och industrifastigheter var fastighetsskattesatserna oförändrade 1,0 procent respektive 0,5 procent. Omräkningstalen av fastigheternas taxeringsvärden var för bostäder oförändrade jämfört med föregående år. Omräkningstalet för lokaler ökade i Stockholmsområdet samt för Lund och Malmö från 1,20 till 1,25. Då andelen bostäder utgör en mindre del av fastighetsbeståndet påverkade sänkningen endast marginellt fastighetsskatten som sänktes med 6 Mkr till 37 (43) Mkr. Sänkningen hänförs till försäljningar under året.

Ingen höjning görs av underlaget för bostäder för år 2000 trots ny allmän fastighetstaxering. Det lägsta av 1999 och 2000 års taxeringsvärden blir underlaget för fastighetsskatten. För lokalerna kommer, med stigande fastighetsvärden i Stockholmsområdet, fastighetsskatten att öka betydligt. I hyresavtal för lokaler kompenseras JM till stor del för fastighetsskatten. Fastighetsskatten tär dock på utrymmet för hyresjusteringar vid omförhandling av hyresvillkoren.

STATLIGA RÄNTEBIDRAG

För bostadsfastigheter erhålls i vissa fall räntebidrag. Dessa utgår oberoende av såväl den faktiska belåningen av fastigheten som betalda räntekostnader. Bidragen beräknas enligt två skilda principer, dels enligt äldre och dels enligt nya regler från 1993, de så kallade ”Danellreglerna”.

Enligt de äldre reglerna beräknas bidraget som skillnaden mellan fastställd subventionsränta och garanterad ränta. Den garanterade räntan räknas upp årligen medan subventionsräntan fastställs och binds på fem år. När den garanterade räntan når upp till subventionsräntan upphör räntebidraget helt. Subventionsräntan vid utgången av 1999 uppgick till 6,1 (4,4) procent.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEBIDRAG 2000–2004 *

	Vid antagen subventionsränta		
Mkr	**5%**	**6%**	**7%**
2000	9	13	16
2001	3	6	10
2002	2	4	9
2003	2	3	7
2004	2	2	4

* För nuvarande fastighetsinnehav

De nu gällande reglerna innebär beräkning av räntebidraget på en procentandel av ett schablonmässigt underlag multiplicerat med subventionsräntan. Underlaget bestäms utifrån lägenhetsytan. Procentandelen minskas årligen, ned till 30 procent av underlaget, vilket ska svara mot det skattemässiga värdet av ränteavdrag för privatägda småhus.

För 1999 uppgick JMs räntebidrag till 31 (42) Mkr vilket motsvarar 4,4 (5,5) procent av hyresintäkterna (exklusive räntebidrag).

TOMTRÄTTSAVGÄLDER

Av koncernens 91 förvaltningsfastigheter innehas 71 med äganderätt och 20 med tomträtt. De totala tomträttsavgäldena uppgick 1999 till 20 (23) Mkr. Under senare delen av året tecknades avtal om friköp av tomträtten Kortbyrån. Nuvarande avgälder framgår av fastighetsförteckningen på sidorna 80–89.

OMFÖRHANDLING AV TOMTRÄTTSAVTALEN 2000–2004 *

Omförhandlingsår	Nuvarande tomträttsavgäld, Mkr	Andel av totala tomträttsavgälder, %
2000	0,2	1
2001	0,4	2
2002	7,4	34
2003	3,2	15
2004 och senare	10,8	48
Summa	**22,0**	**100**

* För nuvarande fastighetsinnehav

VALUTA

Generellt gäller att resultaträkningen omräknas till genomsnittskurs under året och balansräkningen till kursen på balansdagen. Koncernens valutapåverkan relaterad till investeringen i norska Byggholt är eliminerad. Investeringen om 128 Mkr säkras balansräkningsmässigt på koncernnivå med en matchande upplåning i norska kronor. Lånet amorteras i takt med avskrivning av uppkommen goodwill.

Med beaktande av JMs marknadssituation, valutaexponering och strategi, bedöms svenska kronor för de närmaste åren vara den naturliga basvalutan för JM. Med den genomförda övergången till det nya affärssystemet, AS 2000, finns en god administrativ beredskap för en övergång till euro.

I hjärtat av Helsingborg är JM en av flera aktörer som låter en ny stadsdel växa fram. Området heter Maria Park och är ett gammalt sjukhusområde som utvecklas till en modern boendemiljö i en kulturhistorisk miljö. Totalt utvecklar JM cirka 150 bostadsrätter i området.

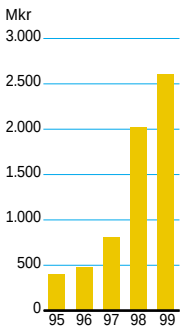
Byggrättsportföljen – Bostäder

JM har de senaste åren förvärvat ett stort antal byggrätter för projektutveckling av bostäder, i de flesta fall till förmånliga priser relativt dagens marknadsvärderingar. Totalt uppgick innehavet vid 1999 års slut till mer än 24.000 byggrätter. JM har goda möjligheter att med begränsad risk få stor utväxling på det underliggande värdet i byggrättsportföljen. Cirka 8.000 av byggrätterna, varav 3.000 i Norge, är villkorade förvärv där likvid ännu inte erlagts. Dessa byggrätter ingår därmed inte i det bokförda värdet i balansräkningen.

Ett sätt att spegla dynamiken i byggrättsportföljen är att göra en känslighetsanalys där samtliga förväntade kassaflöden från portföljen, inklusive ursprungsförvärvet, nuvärdeberäknas. Nedan görs ett antal förenklade kalkylantaganden vilka syftar till att åskådliggöra nuvärdet av JMs byggrättsportfölj, vid ett antal tänkta försäljningsprisnivåer: 24.000 byggrätter avverkas i projektutvecklingen jämt över 8 år (3.000 per år). Grundinvestering inklusive de villkorade förvärven sätts till cirka 3 miljarder kronor varav 2,5 miljarder kronor redan har investerats. Resten fördelas som jämt utgående kassaflöde under perioden. JMs normalbostad antas vara cirka 80 kvm, skatt är satt till 28 procent och diskonteringsräntan 8 procent. Det ska poängteras att denna beräkning inte utgör någon prognos. I kalkylen har ej hänsyn tagits till inflation.

Tabellen visar antagen intäkt och projektkostnad per kvm lägenhetsyta exklusive moms. Om en specifik intäkt respektive projektkostnad per kvm antas gälla för hela byggrättsportföljen skapas ett värde (uttryckt som nuvärde). Analysen visar en stor hävstång i värdeskapandet beroende på företagets förmåga att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader samt inte minst den allmänna utvecklingen av bostadspriser under perioden. En prisökning eller kostnadsförbättring om 1.000 kr per kvm skulle motsvara omkring 900 Mkr eller 27 kr per aktie enligt denna kalkylförutsättning. Dynamiken i JMs byggrättsportfölj är således stor. En av de viktigaste framgångsförutsättningarna för överskådlig tid är redan säkrad, nämligen själva förvärvet av attraktiv mark. Det är naturligtvis viktigt att löpande fylla på med nya byggrätter för att åstadkomma en långsiktigt uthållig och växande projektutveckling av bostäder.

Exploateringsfastigheter (bokfört värde)



KÄNSLIGHETSANALYS: NUVÄRDE I MKR FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ FÖR BOSTÄDER

Intäkt/kvm	15.000 kr	16.000 kr	17.000 kr	18.000 kr
Kostnad/kvm				
11.000 kr	2.100	3.100	4.100	–
12.000 kr	1.100	2.100	3.100	4.100
13.000 kr	100	1.100	2.100	3.100
14.000 kr	–	100	1.100	2.100

Höjd utdelning

JM-aktien är noterad på Stockholms Fondbörs. Aktiekapitalet uppgår till 132.964.000 kronor fördelat på 33.241.000 aktier om nominellt 4 kronor. Aktierna är av två slag: A-aktien som berättigar till 10 röster och B-aktien som berättigar till en röst per aktie. Börshandeln sker i B-aktien. Under året har inga ändringar i aktiekapitalet skett.

Erbjudande om konvertibelt förlagslån till de anställda tecknades under året för 80,7 Mkr. Konvertering till B-aktier kan ske under tiden 1 juni 2000 – 1 juni 2003 till konverteringskursen 155 kronor. Vid full konvertering av de tecknade aktierna tillkommer 520.911 aktier. Aktiekapitalet skulle vid full konvertering av de tecknade konvertiblerna ökas med 2.084 tkr motsvarande 1,6 procent av aktiekapitalet och 1,2 procent av rösterna i bolaget.

BÖRSHANDEL

Knappt 9,5 miljoner JM-aktier omsattes under 1999. Aktiekursen ökade under året med 31 procent, i jämförelse med index för bygg- och fastighetsaktier som steg med knappt 30 procent. Affärsvärldens generalindex steg med 66 procent. Aktien betalades som högst till 174 kr och som lägst till 111 kr.

ÄGARSTRUKTUR

JM hade 3.412 aktieägare 1999-12-31, varav de flesta var privatpersoner med ett mindre innehav. Antal aktieägare med ett innehav som överstiger 100.000 aktier har ökat, från 37 vid slutet av 1998 till 45 vid slutet av 1999. Andelen utländska aktieägare har ökat till 6,8 (1,3) procent.

UTDELNINGSPOLICY

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar ska ses som en naturlig del i JMs projektutveckling och ska inkluderas i utdelningsberäkningen. Under de senaste fem åren har den genomsnittliga utdelningen varit cirka 30 procent.

KURSRELATERADE DATA

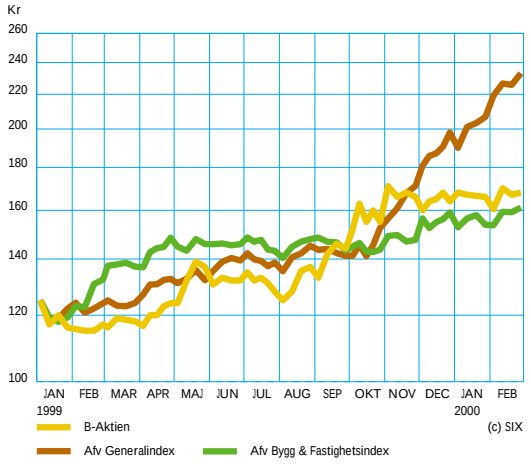
	1999	1998	1997	1996	1995
Börskurs per den 31.12 (kr)	164	125	118	120	64
Högst betalt under året (kr)	174	163	127	122	68,5
Lägst betalt under året (kr)	111	105	108	55,5	48
Snitt antal aktier omsatt per dag under året	37.330	20.139	38.826	30.658	5.377
Totalt antal omsatta under året	9.407.118	5.034.817	9.667.830	7.695.050	1.349.550
Direktavkastning per den 31.12 (%)	4,1	2,6	2,8	1,7	2,7
Källa: SIX Findata					
Vinst efter skatt (kr)	13,30	7,25	10,95	4,75	13,70
P/E-tal per den 31.12	12	17	11	25	5
P/E-tal högst under året	13	22	12	26	5
P/E-tal lägst under året	8	15	10	12	4
Källa: JM					

NYCKELTAL PER AKTIE

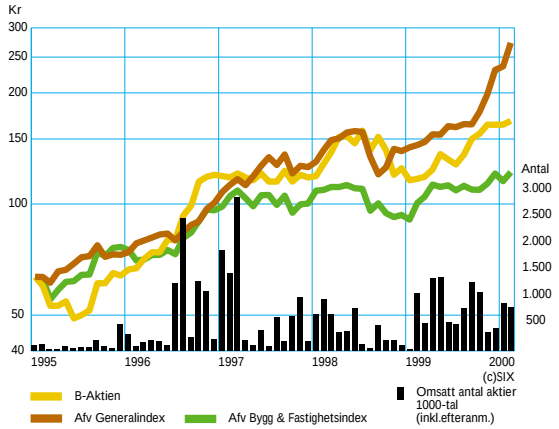
	1999	1998	1997	1996	1995
Antal aktier per den 31.12	33.241.000	33.241.000	32.653.000	32.653.000	32.653.000
Vinst efter skatt (kr)	13,30	7,25	10,95	4,75	13,70
Ordinarie utdelning (kr)	6,75*	3,25	2,25	2,00	1,75
Extrautdelning (kr)	–	–	1,00	–	–
Utdelning i % av vinst efter skatt	50	45	30	42	13

* Styrelsens förslag.

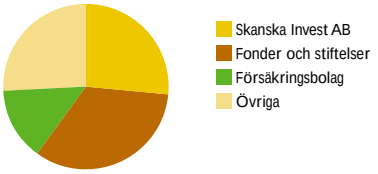
Kursutveckling 1999–februari 2000



Kursutveckling 1995–februari 2000



Ägarstruktur (kapital) 2000-03-17



ÄGARBILD PER 1999-12-31

Aktie-innehav	Antal aktie-ägare	Procent av alla aktie-ägare	Äger tillsam-mans antal aktier	Procent av aktie-kapitalet
1–500	2.882	84,5	339.109	1,0
501–1.000	218	6,4	182.406	0,6
1.001–2.000	85	2,5	144.499	0,4
2.001–5.000	72	2,1	264.905	0,8
5.001–10.000	45	1,3	343.489	1,0
10.001–20.000	21	0,6	327.100	1,0
20.001–50.000	32	0,9	1.015.368	3,1
50.001–100.000	12	0,4	930.051	2,8
100.001–	45	1,3	29.694.073	89,3
TOTALT	3.412	100,0	33.241.000	100,0

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 1980–1999

År	Ny-emission, Mkr	Fond-emission, Mkr	Split	Antal aktier	Nom. värde/ aktie	Aktie-kapital, Mkr
1980				200.000	100 kr	20,0
1981		5,0	5:1	1.250.000	20 kr	25,0
1982	42,2			3.358.000	20 kr	67,2
1985	18,0			4.258.000	20 kr	85,2
1989			5:1	21.290.000	4 kr	85,2
1995	45,4			32.653.000	4 kr	130,6
1998*)	2,4			33.241.000	4 kr	133,0

*) Konvertering av skuldförbindelser.

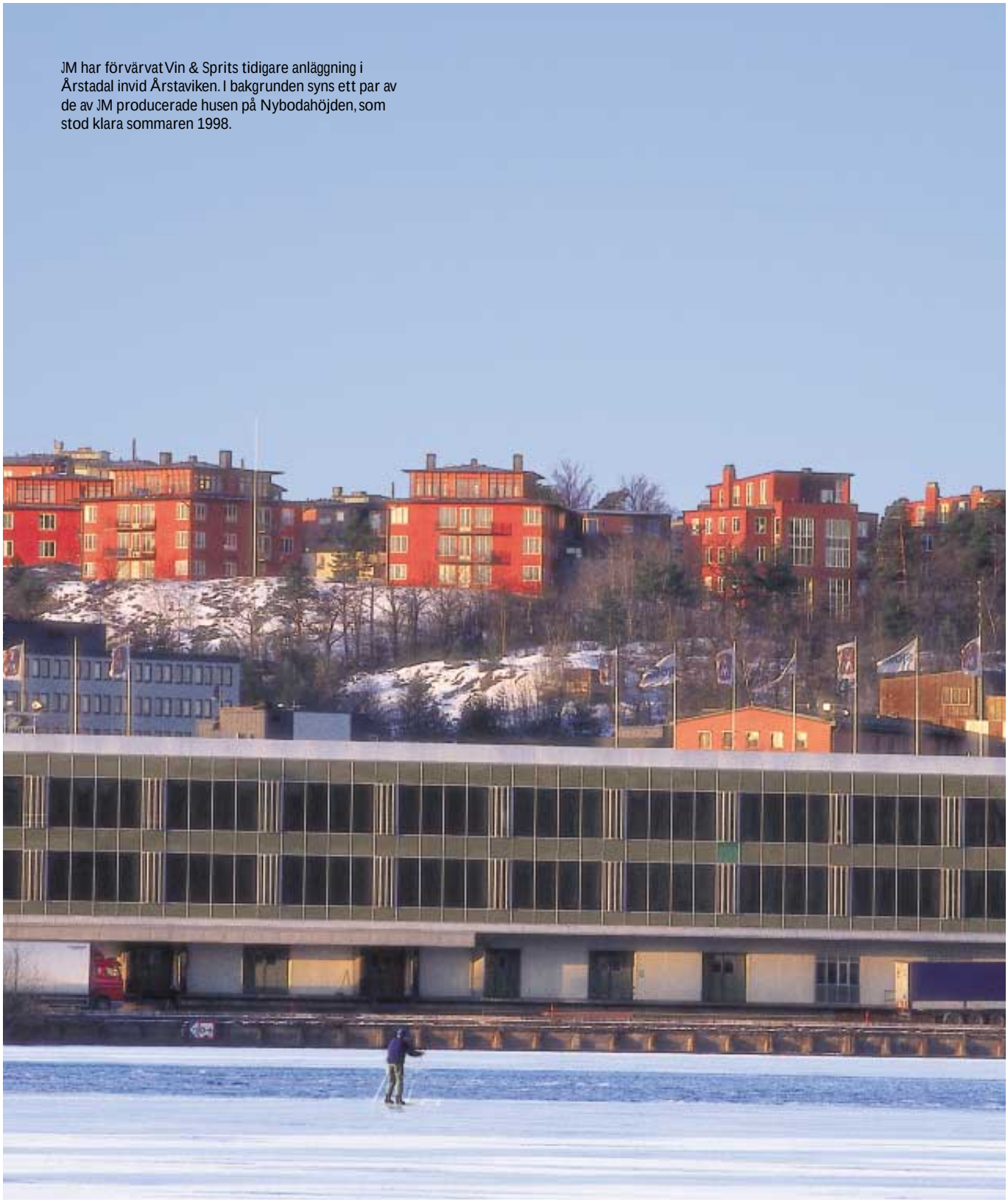
UPPDELNING I AKTIESLAG 1999-12-31

Aktieslag	Antal aktier	Procent av aktiekapital	Procent av röstvärde
A	1.250.000	3,8	28,1
B	31.991.000	96,2	71,9
TOTALT	33.241.000	100,0	100,0

STÖRRE AKTIEÄGARE PER 2000-03-17

Ägare	Antal aktier		Procent av antal aktier	Procent av antal röster
Skanska Invest AB	1.250.000	A		
	7.560.100	B	26,5	45,1
Nordbankens fonder och stiftelser	3.314.950	B	10,0	7,5
Livförsäkrings AB Livia	160.000	B	0,5	0,4
FöreningsSparbankens fonder	2.420.400	B	7,3	5,4
S-E-Bankens fonder och stiftelser	2.517.800	B	7,6	5,7
Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	820.400	B	2,5	1,8
Nya Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	30.000	B	0,1	0,1
Allmänna Pensionsfonden, fjärde fondstyrelsen	1.804.300	B	5,4	4,1
Försäkringsbolaget SPP, ömsesidigt	1.051.200	B	3,2	2,4
SPP Livförsäkring AB	46.200	B	0,1	0,1
SPPs fonder	19.700	B	0,1	0,0
Apoteket ABs Pensionsstiftelse	1.102.600	B	3,3	2,5
Livförsäkrings AB Skandia	1.025.100	B	3,1	2,3
Skandia Fond Småbolag Sverige	7.400	B	0,0	0,0
Ratos Förvaltnings AB	900.000	B	2,7	2,0
AMF Sjukförsäkrings AB	587.300	B	1,8	1,3
AMF TFA Försäkrings AB	240.300	B	0,7	0,5
Arbetsmarknadens Försäkrings AB	49.000	B	0,1	0,1
Folksam ömsesidig livförsäkring	462.000	B	1,4	1,0
Folksams Aktiefonder	163.500	B	0,5	0,4
Sparliv Livförsäkrings AB	64.600	B	0,2	0,1
Svenska Metallindustriarbetare-förbundet	625.828	B	1,9	1,4
Bancos Fonder	578.600	B	1,7	1,3
Svenska Kommunalarbetare-förbundet	573.544	B	1,7	1,3
Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling	450.000	B	1,3	1,0
Utländska aktieägare	2.269.230	B	6,8	5,1
Övriga aktieägare	4.316.448	B	13,0	9,7
Summa	**33.241.000**		**100,0**	**100,0**

Antal aktieägare per 1999-12-31: 3.412 st.



JM har förvärvat Vin & Sprits tidigare anläggning i Årstadal invid Årstaviken. I bakgrunden syns ett par av de av JM producerade husen på Nybodahöjden, som stod klara sommaren 1998.

Förslag till Årstadal, perspektiv kajen. Åsberg & Wångstedt Arkitekter AB.

Förslag till Årstadal, perspektiv från kaj mot Sjöviksbacken. Åsberg & Wångstedt Arkitekter AB.

Förslag till nuvarande och tillkommande arbetsplats-bebyggelse.

Förslag till nuvarande och tillkommande bostäder.

Fakta Årstadal

Nya bostäder, totalt: cirka 3.000
Nya bostäder, JM: cirka 2.000
JMs projektvolym: cirka 3 miljarder
Nya innevånare: 6.000–7.000
Befintligt antal arbetsplatser: 7.000
Nya arbetsplatser: 6.000–7.000
Nya arbetsplatser, JM: cirka 2.000
Planerad utbyggnadstart: 2001
Beräknad utbyggnadstid: 5–7år

Stark resultatförbättring och marknadsexpansion

VERKSAMHET

JM har under 1999 bedrivit verksamhet i Storstockholmsregionen, Göteborgsregionen, Lund/Malmö-regionen, Karlstad, Linköping, Västerås, Uppsala, Halmstad, Jönköping, Umeå, Norrköping, Växjö, och Örebro. I Norge har projektutveckling bedrivits i Osloområdet, Bergen, Drammen samt i Vestfold och Telemark. Verksamhet har påbörjats i Köpenhamnsområdet samt i Bryssel. I byggrörelsen ingår även entreprenad- och anläggningsverksamhet. Antalet anställda i byggrörelsen var vid slutet av året totalt 2.006 (1.914) personer.

OMSÄTTNING

Nettoomsättningen, dvs. summan av under året nedlagda produktionskostnader och upparbetat täckningsbidrag, ökade under 1999 med 28 procent och uppgick till 5.085 (3.966) Mkr. I dessa siffror ingår norska AS Projektfinans, som förvärvades i mars 1999.

Under 1999 har 2.000 (1.900) bostäder sålts. Stark bostadsefterfrågan och höga prisnivåer gör att JM säljer bostäderna närmare inflyttningen än tidigare.

Byggproduktionen fördelade sig på bostäder 67 procent, husbyggande 22 procent och anläggnings- och industribyggande 11 procent. Av produktionen är 59 procent förlagd till Stockholmsområdet.

RESULTAT

Det löpande resultatet i byggrörelsen ökade med 78 procent till 330 (185) Mkr. Marginalen uppgick till 6,5 (4,7) procent. Det förbättrade resultatet är hänförligt till ökad försäljningsvolym, en mer gynnsam prisbild för sålda bostäder, samt kostnadseffektiviseringar. Vidare ingår 57 Mkr i driftresultat från projektfastigheter.

ORDERSTOCK

Orderstocken vid slutet av året uppgick till 3.819 (2.950) Mkr, vilket motsvarar drygt nio månaders produktion med nuvarande produktionsresurser. Av orderstocken utgjordes 70 procent av bostäder, huvudsakligen bostadsrätter för försäljning. Under 1999 har 70 (60) bostadsprojekt innehållande 2.300. (2.100) bostäder påbörjats. Vid utgången av året hade JM 5.400 (4.700) bostäder i pågående produktion.

NETTOINVESTERINGAR I EXPLOATERINGSPORTFÖLJEN

Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheterna var under året 601 (1.290) Mkr. Det bokförda värdet i exploateringsfastigheter var vid årets slut 2.483 (1.882) Mkr. För framtida bostadsbyggande disponerar JM därmed mer än 24.000 (18.000) byggrätter i fler än 250 (210) projekt. Se vidare avsnitt Projektutveckling 1999, sidorna 26–29.

BOSTADSBYGGANDE

Årets upparbetade intäkter för bostadsbyggande ökade med 33 procent till 3.537 (2.664) Mkr, varav hyresintäkter 137 Mkr. Ökningen är framförallt hänförlig till ökad efterfrågan och större antal projekt. Då den totala bostadsproduktionen i Sverige under samma period ökade med 20 procent.

Se vidare avsnitt Projektutveckling 1999, sidorna 26–29, för en beskrivning av pågående och färdigställda bostadsprojekt.

ÖVRIGT HUSBYGGANDE

Övriga husbyggnadsprojekt innefattar byggande för stat, kommun och landsting samt privata beställare. De upparbetade intäkterna uppgick till 1.118 (916) Mkr.

JM har under 1999 bland annat uppfört Millesgårdens nya konsthall på Lidingö, stått för uppförandet av Arlanda Outlet Center norr om Stockholm och byggt helikopterdivisionens flygledartorn och väderstation vid Berga örlogsbas. JM har också uppfört ATG:s nya kontorslokaler vid Solvalla samt genomfört en kvalificerad ombyggnad i fastigheten Kungsstenen i centrala Stockholm.

ANLÄGGNINGSBYGGANDE

Anläggningsverksamheten innefattar bland annat projekt inom väg-, beläggnings-, schakt- och markarbeten samt broar. De upparbetade intäkterna under 1999 ökade med 11 procent till 430 (386) Mkr. Lönsamheten var god.

Bland större avslutade projekt kan nämnas Uppsala kommuns nya räddningscentral, en större lagerbyggnad till Gyprocs fabrik i Bålsta och Hjo kommuns nya dricksvattenanläggning. I Sickla söder om Stockholm har JM genom påldäck gjort grundförstärkning för byggande av bostäder och lokalgator i det blivande Hammarby Sjöstad.

ÖKADE SATSNINGAR PÅ OLIKA BOENDEFORMER

JM utvecklar inom ramen för sitt dotterbolag Seniorgården olika former av äldreboende, med tonvikt på vackert utformade bostäder i attraktiva lägen. Verksamheten bedrivs huvudsakligen i storstadsområden och på andra expansiva orter. Under 1999 har Seniorgården

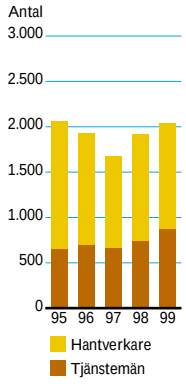
RESULTAT FÖRE FINANSNETTO

Mkr	1999	1998
Nettoomsättning	**5.085**	3.966
Produktionskostnader	**-4.481**	-3.532
Bruttoresultat	**604**	434
Försäljnings- och administrations-kostnader	**-274**	-249
Resultat före finansnetto	**330**	185

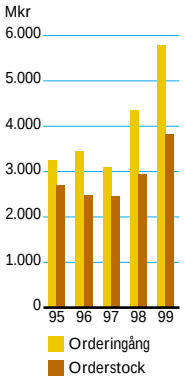
NYCKELTAL

	1999	1998
Marginal exkl. finansnetto (%)	**6,5**	4,7
Orderingång (Mkr)	**5.780**	4.355
Orderstock (Mkr)	**3.819**	2.950
Antal anställda (vid slutet av året)	**2.006**	1.914

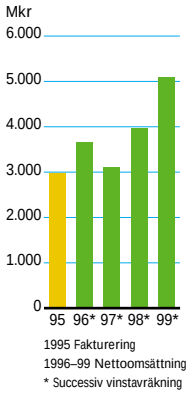
Antal anställda i byggrörelsen (medeltal)



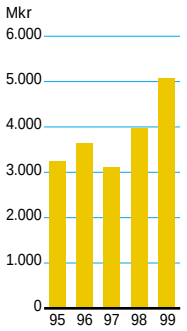
Orderingång



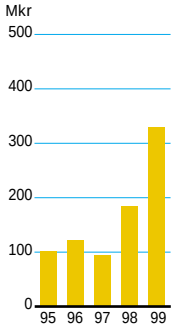
Nettoomsättning/ Årets fakturering



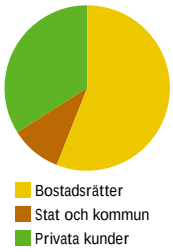
Omsättning



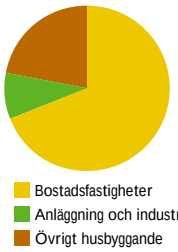
Resultat



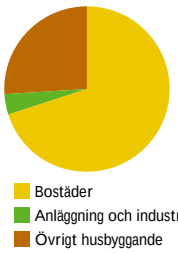
Kundstruktur 1999



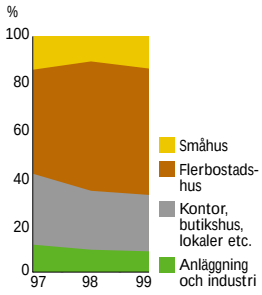
Nettoomsättning fördelad på produktområden 1999



Orderstock fördelad på produktområden 1999



Byggrörelsens produktion



färdigställt sju projekt med tillsammans cirka 300 äldrebostäder, varav cirka 160 seniorbostäder. Bostadsrättsföreningen Västersol i stadsdelen Eriksberg i Uppsala kommun och bostadsrättsföreningen Nocke i Nockeby, Stockholms stad, är exempel på seniorbostäder som planerats och genomförts tillsammans med lokala pensionärsföreningar. Seniorgården har också färdigställt 52 vårdbostäder i Västerås i nära samarbete med såväl kommunen som Västmanlands läns landsting.

AB Borätt är ett annat av JMs dotterbolag som erbjuder funktionella, miljövänliga och vackra bostäder i attraktiva lägen. Bostäderna upplåts som bostads- eller äganderätter och genomförs med totalansvar från idé och föreningsbildande till färdigt projekt och efterföljande förvaltning. Borätt har ofta byggt i äldre stadsdelar nära bra kommunikationer, främst i storstadsområden och högskoleorter. Totalt färdigställde Borätt under 1999 närmare 400 (250) bostäder i åtta projekt. Ett intressant projekt är Södra Slottskajen, etapp ett. Bostadsområdet ligger på tio minuters promenadavstånd från centrala Halmstad och innehåller 38 genomgående lägenheter med utsikt mot Nissan. I Hökarängen utanför Stockholm har 50 putsade rad- och parhus byggts.

VERKSAMHETSUTVECKLING

Ett nytt bolag, JM Inrednings AB, har under året bildats för att samordna och effektivisera stomkompletterings- och inredningsarbeten. Förebilden till det nya bolaget är JM Stombyggnad AB, som sedan 1997 hanterar all produktion av byggnadsstommar för interna kunder i Stockholmsområdet. Syftet med båda dessa bolag är att genom specialisering öka produktivitet och effektivitet, samt skapa en tydlig tillhörighet och anställningstrygghet för hantverkarna.

Erfarenheterna från JM Stombyggnad är mycket goda. Genom satsningar på utbildning, teknikutveckling, samt information och delaktighet har medarbetarnas engagemang och motivation ökat, erfarenhetsåterföring förbättrats, och den generella kompetensnivån höjts. En mer långsiktig planeringshorisont har skapat ett bättre resursutnyttjande, vilket i sin tur bidragit till ökad anställningstrygghet. Sammantaget har dessa åtgärder i JM Stombyggnad bidragit till mer högkvalitativ och effektiv stomproduktion.

STRATEGISKA FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

I juni förvärvade JM samtliga aktier i Järfälla Fasad AB, med 20 anställda och en omsättning på 20 Mkr. Förvärvet innebär att kompetensen på puts- och fasadområdet ytterligare förstärks.

JM överenskom i november om avyttring av de helägda måleriföretagen Miljönären-Lindfeldts Måleri AB och Gunnarssons Måleri AB, belägna i Borlänge respektive Eskilstuna, till företagsledningen i respektive bolag. Skälet är att JM inte bedriver någon verksamhet på dessa orter. JM behåller dock fortsättningsvis sitt ägande i Olle Timblad Målerifirma AB i Stockholm, som betraktas som en strategisk resurs.

NYTT AFFÄRSSYSTEM TOGS I DRIFT

Under året togs JMs nya affärssystem AS 2000 i drift, enligt tidsplan och till budgeterad kostnad. Med AS 2000 har ett integrerat system skapats, tillgängligt i JMs alla projekt såväl på byggarbetsplatser som kontor. Implementeringen har överlag gått bra och driftsstörningarna har varit få.

UTLANDSVERKSAMHETEN

Utlandsverksamheten inom JM omfattar verksamhet i Norge, Danmark, Portugal och Belgien. 1999 uppgick nettoomsättningen till 622 (424) Mkr och dess andel var därmed 12 procent av byggrörelsens totalt upparbetade intäkter. Verksamheten i Portugal är under avveckling.

Norge

Under 1999 blev JM en av de största projektutvecklarna av bostäder i Norge, genom att det norska dotterbolaget Byggholt AS förvärvade AS Prosjektfinans. AS Prosjektfinans är ett rent projektutvecklingsföretag som 1998 omsatte 123 MNOK och vid förvärvet hade en projektportfölj motsvarande cirka 2.500 bostäder. AS Prosjektfinans bedriver verksamhet i Vestfold, Grenland och Bergen och kompletterar därmed Byggholt AS, vars främsta marknad är Osloområdet. JMs norska verksamheter omsatte 534 Mkr under 1999, med god lönsamhet och 400 bostäder påbörjades. Den totala projektportföljen omfattade cirka 3.400 (900) bostäder i sydvästra Norge. Av byggrätterna avsåg cirka 40 procent Osloområdet, cirka 50 procent Vestfold och Grenland samt 10 procent Bergenområdet.

Danmark

I april 1999 etablerades dotterbolaget JM Danmark A/S, med syfte att utveckla framförallt bostadsprojekt i Köpenhamnsområdet. JM Danmark hade vid slutet av 1999 fyra anställda och en projektportfölj om tre bostadsprojekt omfattande totalt cirka 200 bostäder. Bland annat har JM Danmark slutit avtal med Köpenhamns kommun om att utveckla en ny detaljplan för ett 32.000 kvm stort område i Frederiksberg där det planeras för bostäder och kontor. Ett annat projekt avser Amerikakaj i centrala Köpenhamn, där JM ska uppföra 37 sjönära bostäder.

Bryssel

I Bryssel har JM Construction S.A. i Bryssel, som huvudsakligen bedriver entreprenad- och byggledningsverksamhet åt svenska kunder inom EU, även påbörjat projektutveckling. En centralt belägen kontorsfastighet samt välbelägen mark för 120–150 framtida bostäder har förvärvats.

Millesgården: ”Det kändes betryggande att JM fick ordern”

Arkitekten som ritat Millesgårdens nya konsthall, Johan Celsing, vann inte bara tävlingen som gav hans byrå uppdraget. När byggnaden stod färdig valdes han till 1999 års Kasper Salin-pristagare.

Själv valde han JM som entreprenör.

”Det var viktigt att arbeta med ett gediget företag som också kunde erbjuda ett konkurrenskraftigt pris. Även om JM mest förknippas med bostäder kändes det betryggande att JM fick ordern”, säger Johan Celsing. För det räcker inte med att arkitekten hittar bra lösningar och att beställaren är beredd att betala vad det kostar. Det måste vara en bra byggare också, menar han.

Här verkar mycket riktigt minsta detalj omsorgsfullt uttänkt och genomförd. Få moment i byggprocessen har utförts rutinmässigt. Över lag har arkitekten vinnlagt sig om att få nybygget att smälta in och passa ihop med det som redan fanns på platsen. Detta gäller både topografi, tidsstilar och proportioner. Ändå har byggnaden tveklöst sin egen moderna form. Ett markant exempel är kopparaket, med stora utsprång och uppskjutande, konformade ljusinsläpp.

En intrikat öppning i taket leder ner ljus på en fristående vägg vid entrén. I vissa dagrar ser den vita ytan ut som en lysande, nästan magisk skiva.

En stenmur som markerade slutet på Millesgårdens terrass, plockades ner sten för sten. Varje sten numrerades och lades åt sidan. Senare murades den upp igen, på exakt samma plats, för att bli ett med en av nya hallens ytterväggar. På så sätt har det gamla länkats ihop med det nya. I denna lovprisade konsthall på Lidingö, som alltså ligger i anslutning till Carl Milles hem och ateljé, ska tillfälliga utställningar av olika konstnärer visas. Precis som den store skulptören tänkte sig redan i början av förra seklet.

Bantat bestånd och ökad fokus på kommersiell projektutveckling

VERKSAMHET

Fastighetsrörelsens verksamhet har under 1999 omfattat projektutveckling av kommersiella lokaler, köp och försäljning samt förvaltning av fastigheter. Resultat före finansnetto uppgick till 737 (575) Mkr, varav resultatet från fastighetsförsäljningar var 330 (135) Mkr. Fastighetsrörelsen sysselsatte vid slutet av året totalt 77 (87) personer.

KÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under 1999 sålde JM 59 (14) fastigheter och förvärvade 4 (8). Totalt inbringade årets fastighetsförsäljningar 1.710 (671) Mkr och genererade ett överskott om 330 (135) Mkr. Sammantaget ledde årets förändringar i fastighetsbeståndet till att de uthyrningsbara ytorna minskade med 193.000 (45.000) kvm.

I enlighet med fastlagd strategi om koncentration av fastighetsbeståndet till Stockholm samt en ökad omsättning i beståndet, genomfördes ett flertal fastighetsförsäljningar under året. I februari såldes huvuddelen av fastighetsbeståndet i Skåne och Halmstad till Kungsleden AB för 1.240 Mkr. Affären gav JM ett realiserat resultat om 218 Mkr. Beståndet omfattade 43 fastigheter med en sammanlagd yta av cirka 225.000 kvm. I september såldes delar av fastighetsbeståndet i Göteborg till Vasakronan för 274 Mkr. Fyra centralt belägna kontorsfastigheter om totalt 20.000 kvm uthyrbar yta såldes med ett realiserat resultat om 60 Mkr. Försäljningarna av förvaltningsfastigheter i Skåne och Göteborg fullföljdes i början av december, då JM genom fyra fastighetsaffärer sålde sex industrifastigheter i Göteborg och tre välbelägna bostadsfastigheter i Skåne för 164 Mkr. Realiserat resultat var 40 Mkr.

Därutöver såldes en kontorslägenhetsfastighet i Stockholm (Brf. Bino), en bostadsfastighet på Östermalm (Havsfrun 34), samt en obebyggd fastighet i Huddinge (Paviljongen 1) som JM sålde med tillhörande byggguppdrag. På marken ska uppföras en lageranläggning.

De största förvärven avsåg Adam & Eva 16 samt Beridarebanan 13, ett stort utvecklingsprojekt för kontor, butiker och bostäder vid Sergels Torg i Stockholm. De förvärvade fastigheterna ligger mellan Sergelgatan, Slöjdgatan och Drottninggatan. JM avser att omvandla fastigheterna till intressanta och attraktiva kontors- och butiksytor och i samarbete med Stockholms stad diskutera möjligheterna att bygga bostäder i området. Fasader och gångstråk i området ska rustas upp. Förvärvet genomfördes i november månad.

I december förvärvade JM också fastigheten Svärdet 35 i Mörby Centrum för 110 Mkr, en fastighet om 4.600 kvm som tomställdes i början av januari 2000 för att genomgå upprustningsarbeten och ombyggnation. Inflyttning sker vid halvårsskiftet år 2000 och fastigheten var vid slutet av 1999 redan fullt uthyrd. Förvärvet kompletterar JMs tidigare bestånd om tio fastigheter och 50.500 kvm uthyrbar yta i Mörby Centrum.

Därutöver förvärvades i februari Nattvakten 9 i Sollentuna som en komplettering till JMs befintliga bestånd i området. Fastigheten omfattar 1.200 kvm uthyrbar yta och förvärvades för 9 Mkr.

Vid slutet av året innehöll beståndet 91 (137) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 640.000 (833.000), varav garageytor utgjorde 71.500 (51.400) kvm.

I nära anslutning till Arlanda Express vid Vasagatan i Stockholm utvecklar JM cirka 500 förstklassiga hotellrum i två hotellbyggnader. Bilden visar vy mot Vasagatan.

RESULTAT FÖRE FINANSNETTO

Mkr	1999	1998
Hyresintäkter	**709**	768
Räntebidrag	**31**	42
Summa	**740**	810
Drift och underhållskostnader	**-128**	-149
Hyresgästanpassningar	**-13**	-13
Tomträttsavgäld	**-20**	-23
Fastighetsskatt	**-37**	-43
Avskrivningar	**-87**	-97
Bruttoresultat	**455**	485
Försäljnings- och administrationskostnader	**-48**	-45
Fastighetsförvaltningens resultat	**407**	440
Resultat av fastighetsförsäljning	**330**	135
Fastighetsförvaltningens resultat före finansnetto	**737**	575

NYCKELTAL

	99-12-31	98-12-31
Bokfört värde (Mkr)	**6.253***	6.390
Direktavkastning (%)**	**7,9**	8,1
Uthyrbar yta (kvm)		
Kontor/Hotell	**312.000**	367.000
Butiker	**43.000**	52.000
Bostäder	**100.000**	127.000
Övriga	**185.000**	287.000
Totalt	**640.000**	833.000
Vakansgrad (%)		
baserad på hyror	**2,0**	4,2
baserad på ytor	**2,7**	5,7

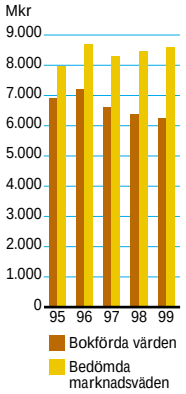
* Projektfastigheter och fastigheter under uppförande, ingår ej.
** Justerat för köp och försäljningar samt exkl. räntebidrag.

Vakanserna motsvarade 2,0 (4,2) procent av hyrorna och 2,7 (5,7) procent av ytorna. Det bokförda värdet på fastigheterna var 6.253 (6.390) Mkr exklusive projektfastigheter med ett bokfört värde om 454 Mkr. Projektfastigheterna finns specificerade på sidan 25.

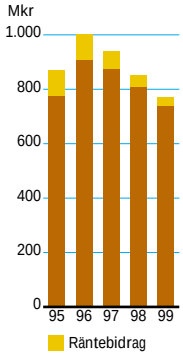
PROJEKTUTVECKLING KOMMERSIELLA LOKALER – INVESTERINGAR

Investeringarna i JMs fastighetsbestånd uppgick till 566 (256) Mkr vid slutet av 1999. Det största pågående kommersiella utvecklingsprojekten ligger i de västra delarna av Stockholms City med fastigheterna Kortbyrån 17, Pennfäktaren 10, Boken 16 och Pilen 30, alla lokaliserade vid eller omkring Vasagatan, Centralstationen och nya Arlanda Express. I Kortbyrån 17 har under 1999 ombyggnad och omflyttning av befintliga hyresgäster i lågdelen påbörjats. Under

Fastighetsvärden



Hyresintäkter



hösten 1999 påbörjades stommen till Nordic Light Hotel med 175 rum. I Pennfäktaren 10 påbörjades ombyggnadsarbetet från polishus till Nordic Sea Hotel med 368 rum. Hyresavtal tecknades för båda hotellen med ett gemensamt driftbolag. Hotellen invigs senhösten år 2000. I Boken 16, med fasad mot Vasagatan, har en omfattande ombyggnad och modernisering av kontors- och hotellytor genomförts. Projektering av tunnelbaneuppgångens nya läge i Pilen 30 har startats.

I fastigheten Hilton 1 i Frösunda, Solna, har den första etappen om 19.500 kvm kontorslokaler avslutats. Delar av första etappen, cirka 10.000 kvm, har blivit JMs nya huvudkontor. Inflyttning skedde i december 1999. Av resterande lokalareor i första etappen är allt uthyrt och inflyttning av externa hyresgäster sker under våren 2000. Genom kompletteringsförvärv av Solna stad, har andra etappen utökats från 7.500 till 10.000 kvm uthyrbara ytor. Byggstart planeras till våren 2000.

Övriga investeringar avsåg färdigställande av den första etappen i Töebacken i Lund, en kontorsbyggnad om 3.000 kvm, där bland annat JM har sitt huvudkontor för region syd. I fastigheten Holar 1 i Kista om 5.400 kvm har om- och tillbyggnad slutförts. Därutöver har JMs bestånd i Mörby Centrum genomgått en generell standardhöjning.

KONTRAKTERADE HYROR, EXKL. RÄNTEBIDRAG GÄLLANDE 2000-01-01

Omförhandlingsår	Antal kontrakt	Mkr	%
2000	515	60	9
2001	393	126	20
2002	354	150	24
2003	299	171	27
Bostäder	1.293	103	16
P-platser	809	25	4
Summa	**3.663**	**635**	**100**

Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Mkr	%
>5 Mkr	8	68	11
3–5 Mkr	23	86	14
1–3 Mkr	95	156	24
<1 Mkr	1.435	197	31
Bostäder	1.293	103	16
P-platser	809	25	4
Summa	**3.663**	**635**	**100**

FASTIGHETSRÖRELSENS UTVECKLING, HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Hyresintäkterna, inklusive räntebidrag på 31 (42) Mkr, uppgick för året till 740 (810) Mkr. De minskade hyresintäkterna är i huvudsak orsakade av ett minskat fastighetsbestånd. Det ska dock noteras att hyresintäkterna inte sjunkit i samma utsträckning som de uthyrbara ytorna, vilket är en effekt av högre kvalitet i beståndet samt en koncentration av beståndet till Stockholm, där hyresnivåerna är högre.

Av de totalt cirka 1.560 (1.300) kommersiella hyresgästerna står de 12 största för cirka 17 procent av hyresintäkterna. De största hyresgästerna är Stockholms Stad, AssiDomän, Kista Hotell, Freys Hotell, Provobis ochVägverket. Den genomsnittliga längden på hyresavtal i det kommersiella beståndet är fyra år.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll uppgick till 128 (149) Mkr, fördelat på driftskostnader 119 (141) Mkr samt underhållskostnader 9 (8) Mkr. Den totala genomsnittskostnaden för drift samt löpande och planerat underhåll var 172 (179) kronor per kvm.

Driftskostnaderna har minskat bero-

ende på försäljningar av fastigheter i södra och västra Sverige. Den genomsnittliga driftskostnaden har minskat genom ett aktivt arbete som syftar till att förbättra driftsekonomin i de senaste årens förvärvade fastigheter. Underhållskostnaderna har ökat något beroende på något äldre bestånd, speciellt bland bostadsfastigheterna.

ÖVRIGA KOSTNADER

Kostnaderna för hyresgästanpassningar uppgick till 13 (13) Mkr. Tomträttsavgäld till 20 (23) Mkr. Fastighetsskatten blev 37 (43) Mkr. Fastighetsskatten har minskat till följd av försäljningar. I det kvarvarande beståndet kompenseras eventuella höjningar av fastighetsskatten för lokaler av motsvarande höjningar av hyrorna. Därför beräknas kommande förändringar av fastighetsskatten år 2000 få liten resultatpåverkande effekt.

DRIFTNETTON

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, exklusive räntebidrag, i förhållande till bokförda värden var 7,9 (8,1) procent per den 31 december 1999. Direktavkastningen baseras på 1999 års driftresultat exklusive räntebidrag och före avskrivningar och administrationskostnader med justering för under året tillkomna och avyttrade fastigheter.

RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Resultat av fastighetsförsäljningar uppgick till 330 (135) Mkr.

RESULTAT FÖRE FINANSNETTO

Resultat före finansnetto uppgick till 737 (575) Mkr.

Mitt inne i Ekoparken vid Brunnsvikens vatten ligger skogsbolaget AssiDomäns huvudkontor. Fastigheten är i JMs ägo sedan 1988. Tillsammans med hyresgästen har drygt 12.000 utslitna kvadratmeter förvandlats till kontor med ljus och rymd.

Nordic Light och Nordic Sea Hotel: ”En kunnig och erfaren affärspartner ”

Sveriges största hotell får Sveriges bästa läge, mitt på Vasagatan intill Stockholms centralstation och Arlandabanan. Närmare flyget kan man inte bo. Knappast heller mer centralt. Det råder redan skriande brist på hotell i Stockholm, och med en ökad ström av resande lär behovet öka ytterligare. Just kvarteren invid Vasagatan blir en naturlig mötesplats för affärssamtal, kongresser och konferenser. JM äger flera fastigheter i denna dynamiska del av staden, och bidrar på olika sätt till utvecklingen.

Hotellprojektet omfattar 543 rum, i två fastigheter som JM äger och förvaltar också efter invigningen i slutet av året. Driften anförtros den rutinerade branschmannen Ejnar Söder, som sedan 1971 etablerat och drivit mer än 30 hotell. Första gången han kom i kontakt med JM var 1983 inför bygget av Star Hotel i Sollentuna.

”Fortfarande, efter tretton år i drift, ser hotellet ut som om det byggts igår. JMs kännetecken är kvalitet. För mig är JM en kunnig och erfaren affärspartner. Fast vi har tuffa förhandlingar också, och minerna kan vara bistra efteråt. Men vi blir snart vänner igen, säger Ejnar Söder.

Projektet på Vasagatan är det största och mest lovande han någonsin stått inför. Det består av två separata affärshotell. Men eftersom de ligger intill varandra kan de dela både tvätteri och andra funktioner. Nordic Light får 175 rum i tidlös, sparsmakad stil med mycket vitt, glas och ljuseffekter. Det ligger i det nybyggda gatuhus framför den 1950-talsskrapa JM totalrenoverat. I Norrmalmspolisens gamla kontorslokaler inryms Nordic Sea, 368 rum i varierande storlekar, med hav och skärgård som inredningstema. Antalet konferensplatser blir cirka 400.

Stark finansiell bas

Finansverksamheten inom JM ansvarar för koncernens kort- och långfristiga finansiering, likviditetsplanering, cash management samt finansiell riskhantering. Ansvarsfördelning, organisation och kontroll av koncernens totala finansieringsverksamhet regleras i av styrelsen fastställd finanspolicy.

FINANSPOLICY

Finanspolicyn anger mål för finansverksamheten, övergripande ansvar samt specifika regler och limiter. Målsättningen för finansverksamheten är att:

- stödja den operativa verksamheten inom projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler.
- optimera utnyttjandet av kapital och hantering av kassaflöden.
- kontrollera och hantera de finansiella risker som JM är exponerat för.

Koncernens finansiella risker utgörs i huvudsak av ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och i begränsad omfattning valutarisk. Val av lånelöptid och räntebindning styrs av ett flertal faktorer, inklusive bland annat kapitalbindning i pågående projekt, affärsrisk, beräknad avyttringstidpunkt för fastigheter, löptider på hyreskontrakten i förvaltningsfastigheterna och koncernens allmänna finansiella ställning. Dessa faktorer sammanfattas i av styrelsen antagna riktvärden för räntebindning och lånelöptid med utrymme för avvikelser inom vissa limiter utifrån aktuellt marknadsläge. Regler finns också för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv under pågående produktion samt slutfinansiering av bostadsrätter.

Kassan hålls på en låg nivå och eventuell överskottslikviditet får endast placeras hos av JM definierade banker och i svenska räntebärande statspapper utan valutarisk. Betalningsberedskapen upprätthålls genom checkkredit och bekräftade kreditlöften.

Valutarisker ska elimineras så långt möjligt avseende transaktions- och balansexponering.

Derivatinstrument får användas endast i riskminimerande syfte och utgöras av ränteswapar, räntetak/golv och valutaterminer.

FINANSSTRATEGI

JMs grundläggande finansstrategi är att tydligt koppla kassaflöden från pågående projekt och förvaltningsfastigheter till bolagets upplånings- och ränteriskhantering. Genom denna ambition erhålls den bästa kontrollen av de finansiella riskerna.

För att upprätthålla en administrativt smidig och kostnadseffektiv skuldförvaltning ska andelen säkerställda lån mot pantbrev minskas till förmån för lån direkt mot balansräkning.

KAPITAL- OCH LÅNESTRUKTUR

JM har som målsättning att den synliga soliditeten över tiden ska ligga omkring 30 procent. Målet speglar bedömd risknivå i JMs projektutveckling av fastigheter och den kapitaltäckning som krävs beaktat kassaflödesstrukturen med initiala exploateringsfastighetsförvärv. Den högre soliditeten om 28 (27) procent vid årsskiftet 1999/2000 jämfört med föregående år är relaterad till försäljningen av JMs fastighetsbestånd i Skåne till Kungsleden AB under 1999. Nettoskuldsättningsgraden var vid årsskiftet 1,8 (2,0) ggr. Fastighetsbeståndets belåningsgrad, dvs. räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärden plus exploateringsfastigheternas bokförda värden, uppgick till 50 (50) procent.

JM koncernens räntebärande skulder uppgick per 1999-12-31 till 6.014 (5.956) Mkr varav 352 (337) Mkr utgjorde PRI-

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH MEDELRÄNTESATSER PER 1999-12-31

År för ränteomsättning	Skuldbelopp, Mkr	Medelränta, %	Andel av totala lån, %
2000	2.497	6,1	44
2001	1.049	6,0	19
2002	1.235	5,9	22
2003	510	5,3	9
2004 och senare	371	5,9	6
Totalt	**5.662**	**6,0**	**100**
PRI	352	4,6	
TOTAL INKL. PRI	**6.014**	**5,9**	

BEKRÄFTADE KREDITLÖFTEN, MKR

Bekräftat till år	Utnyttjat belopp	Bekräftat belopp
2000	1.445	1.445
2001	1.979	1.979
2002	753	753
2003	366	366
2004 och senare	1.119	1.814
TOTAL	**5.662**	**6.357**

skuld. Den genomsnittliga räntan på skulden var under året 6,0 (7,2) procent. Den genomsnittliga räntesatsen för den räntebärande låneskulden, exkl. PRI var vid årsskiftet 6,0 (6,8) procent. Under år 2000 kommer den del av JMs lånestock som har de högsta räntorna att sättas om (10 procent av total stock). Nyupplåning av denna del av JMs låneportfölj kan i viss mån kompensera en väntad höjning av allmänt ränteläge.

Genomsnittlig räntebindning var vid årets utgång 1,7 (1,7) år. Känsligheten för ränteförändringar kan beräknas med ledning från tabellen på föregående sida.

Under 1999 har JM amorterat lån för cirka 600 Mkr i samband med gjorda fastighetsförsäljningar. Samtidigt har nyupplåning skett i form av finansiering av köpet av Adam & Eva 16 samt Beridarebanan 13 och konvertibellån till personal. För att öka flexibiliteten i upplåningen mot bakgrund av JMs ökade fokus mot projektutveckling har ytterligare kreditlöften om 400 Mkr tecknats hos kreditinstitut.

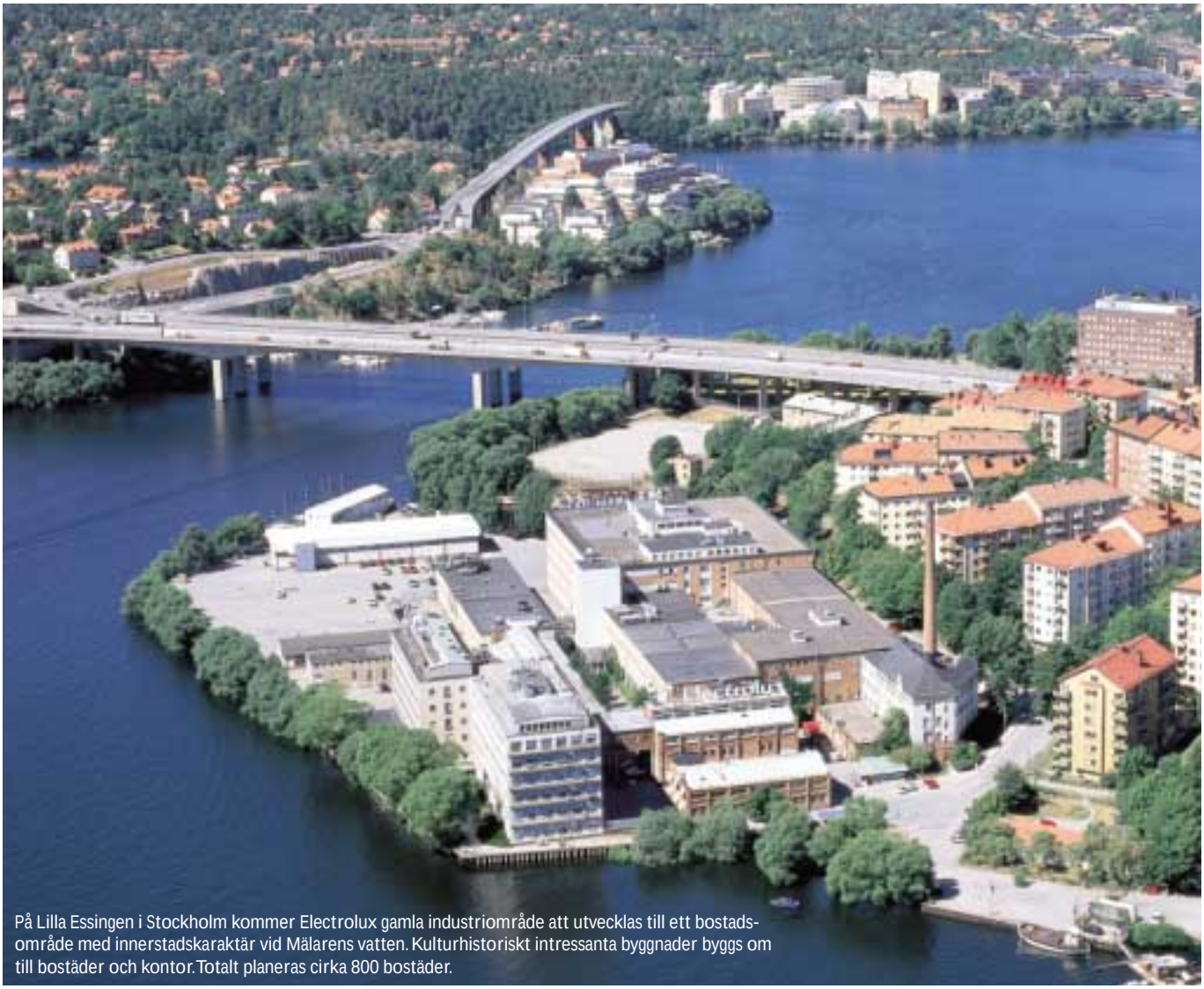
Finansnettot försämrades med 5 Mkr under 1999 bl.a. på grund av högre genomsnittlig lånevolym. De ökade räntekostnaderna som volymökningen medfört har delvis kompenserats av en lägre genomsnittlig räntenivå mot föregående år.

FINANSNETTO FÖR JM-KONCERNEN

Mkr	1999	1998	1997
Ränteintäkter	**14**	16	18
Räntekostnader	**–370**	–367	–418
Finansnetto	**–356**	–351	–400

Finansnettot har belastats med kostnad för förtidslösen av lån 13 Mkr och kostnad för uttag av pantbrev 4 Mkr.

Räntan för bostadsobligationer har ökat med knappt 2 procent under 1999. Den korta räntan har stigit marginellt under året.



På Lilla Essingen i Stockholm kommer Electrolux gamla industriområde att utvecklas till ett bostadsområde med innerstadskaraktär vid Mälarens vatten. Kulturhistoriskt intressanta byggnader byggs om till bostäder och kontor. Totalt planeras cirka 800 bostäder.

Kampanjer skapar tydlig förstärkning av JMs varumärke

JM inledde 1998 en långsiktig satsning på att stärka varumärket. Under 1999 uppgick mediainvesteringarna i JM till cirka 10 Mkr, vilket är lika mycket som föregående år.

Reklamens primära funktion har varit att öka ett redan stort intresse för JMs bostäder och kommersiella lokaler och därmed långsiktigt kunna ta bättre betalt för de produkter och tjänster som JM erbjuder.

TYDLIGA FÖRBÄTTRINGAR I ALLMÄN ATTITYD OCH KÄNNEDOM

Genom mätningar före och efter JMs första kampanj 1998 kunde konstateras att människors spontana kännedom om JM nästan hade fördubblats efter kampanjtidens slut. Mätningar som genomförts under 1999 visar även de att den allmänna attityden till och kännedomen om JM ökat.

I Svenska Dagbladets Imagebarometer 1999 tillfrågades professionella opinionsledare med kännedom om bygg- och fastighetsbranschen om sina uppfattningar om fyra större företag; JM, NCC, Skanska och Vasakronan. Undersökningen, som omfattade opinionsledare över hela Sverige, visade att JM var det företag som hade ökat kännedomen mest mellan åren 1996 och 1999. Bland de jämförda bolagen var JM det företag som fick bäst helhetsbedömning.

På JMs huvudmarknad, Stockholmsområdet, har företaget ett mycket gott anseende. JM toppade klart den helhetsbedömning som de tillfrågade fick göra (värde 0,92 där 1 var ”huvudsakligen positiv”), följt av NCC (0,78), Skanska (0,62) och Vasakronan (0,48).

STARKT VARUMÄRKE – ETT STRATEGISKT KONKURRENSMEDEL

Profilreklamens roll är att sätta strålkastare på bolaget, att ”kratta manegen” för försäljningsarbetet, och att tränga igenom det stora informationsbruset, inte bara från konkurrenterna utan från många andra håll. JMs primära målgrupper är människor 35 år och äldre med stabil inkomst samt beslutsfattare i förvaltning och näringsliv. Viktiga målgrupper återfinns också på penning- och kapitalmarknaden samt bland nuvarande och potentiella aktieägare. Påverkare som JM vill nå med sina budskap är massmedia, opinionsbildare, studerande med flera.

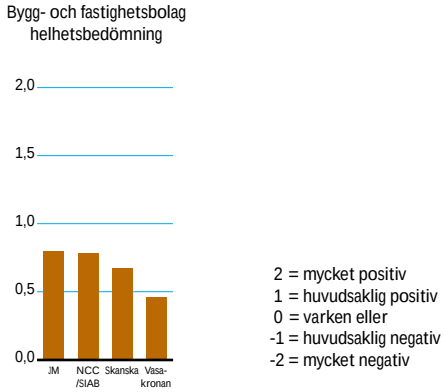
JMs varumärke ska vara en kvalitetsstämpel och förknippas med värdeord som stabil, pålitlig, förnuftig, utvecklad, kvalitets- och miljömedveten samt mänsklig.

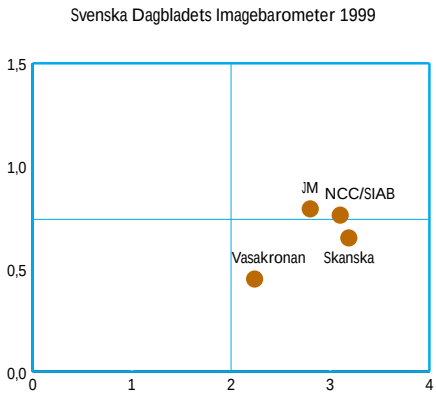
POSITIONERING SOM TALAR TILL INDIVIDENS BEHOV

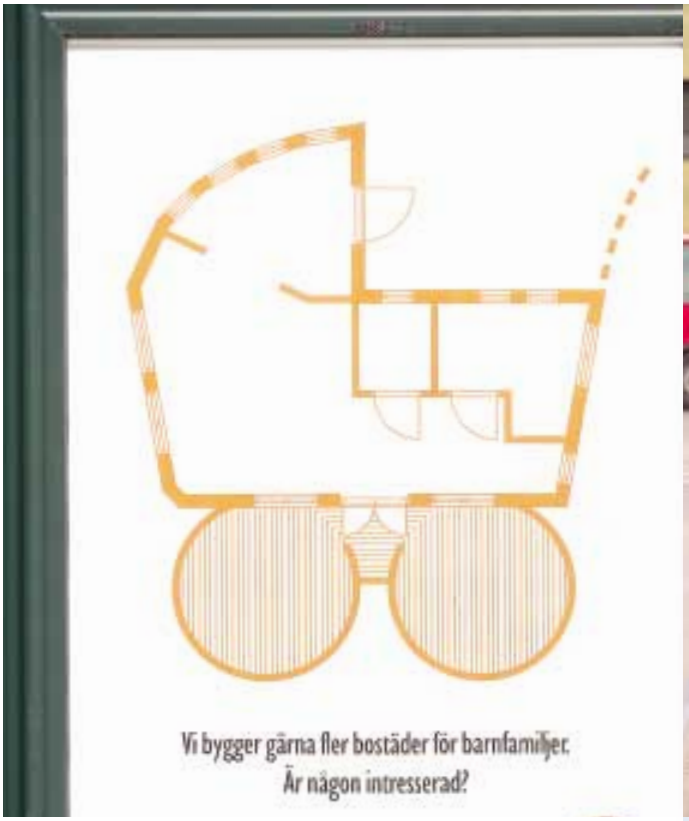
JMs positioneringsbudskap – Hus att trivas i – är utformat för att ta fasta på den konkreta produkten, ”hus”, utan att göra skillnad på bostäder och kontor. ”Trivas” sammanfattar en individs positiva omdöme om sin boende- och arbetsmiljö. Positioneringsbudskapet gäller alltså för såväl bostäder som kommersiella lokaler. Trivsel är ytterst personligt och kräver anpassning till individens egna värderingar, något som JM hittills varit duktigt på.

VARUMÄRKESSTRATEGI

JM bedriver projektutveckling i fyra länder och verkar under varumärket JM i tre av dessa (Sverige, Danmark och Belgien). I Sverige verkar JM också under varumärkena Borätt och Seniorgården, dotterbolag som också är inriktade på bostäder och som har starka varumärken i sina segment. De två företag som förvärvats i Norge, Byggholt AS och AS Prosjektfinans, verkar även framgent under egna namn och varumärken. Det finns i dagsläget inga planer på att inordna dessa företag under ett gemensamt JM-varumärke, då såväl Byggholt som Prosjektfinans har starka varumärken och marknaderna för projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler fortfarande är lokala.






Vi bygger gärna fler bostäder för barnfamiljer.
Är någon intresserad?

Liljeholmen
130
B

Vi bygger gärna fler moderna kontor.
För IT-branschen, till exempel.
Hus att trivas i

Ett klokt vägval

JMs miljöarbete sker på en mycket stabil grund. Som ett av Europas första byggföretag antog vi 1994 en miljöpolicy. Då hade vi i mer än tio års tid arbetat på ett strukturerat sätt med kvalitetsfrågorna. I början av 1990-talet blev vi alltmer övertygade om att vi måste ändra vårt beteende i förhållandet till naturen. JMs övergripande målsättning var förvisso – då som nu – att vårt arbete skulle vara till största möjliga nytta för våra kunder. Men det som är bra för miljön, det måste rimligen i längden också vara bra för kunderna, resonerade vi. Möjligen kan det uppfattas som lite bakvänt, men vi började arbeta konkret och praktiskt. För oss blev denna ordning den rätta. Vi startade utvecklingsprojekt och i den takt vi gjorde nya, intressanta erfarenheter ute i våra verksamheter, införlivade vi dessa i de projekt som följde. Det var viktigt att miljötänkandet inte bara skulle gälla i enstaka pilotprojekt, utan i allt vi företog oss.

VARKEN DYRT ELLER KOMPLICERAT

Vi arbetade med det påtagliga, och slogs ofta av att även små åtgärder kunde få stor effekt. Kretslopps- och energifrågorna var starkt framskjutna, men samtidigt prioriterades skönhet, komfort och hälsa. Snart märkte vi att det varken blev dyrare eller mer komplicerat att bygga sunt, vackert och med hänsyn till miljön. Att våra kunder blev nöjda var alldeles uppenbart. För att få klart för oss vilka resultat vi uppnått, började vi mäta effekterna av miljöarbetet. Efter några år utformades en rad nyckeltal för uppföljningen.

Till en början visste vi inte exakt vart den nya, inslagna vägen skulle föra oss. Nu vet vi att den ledde till stora mängder av värdefull kunskap, till ökad konkurrenskraft och en stärkt företagsprofil.

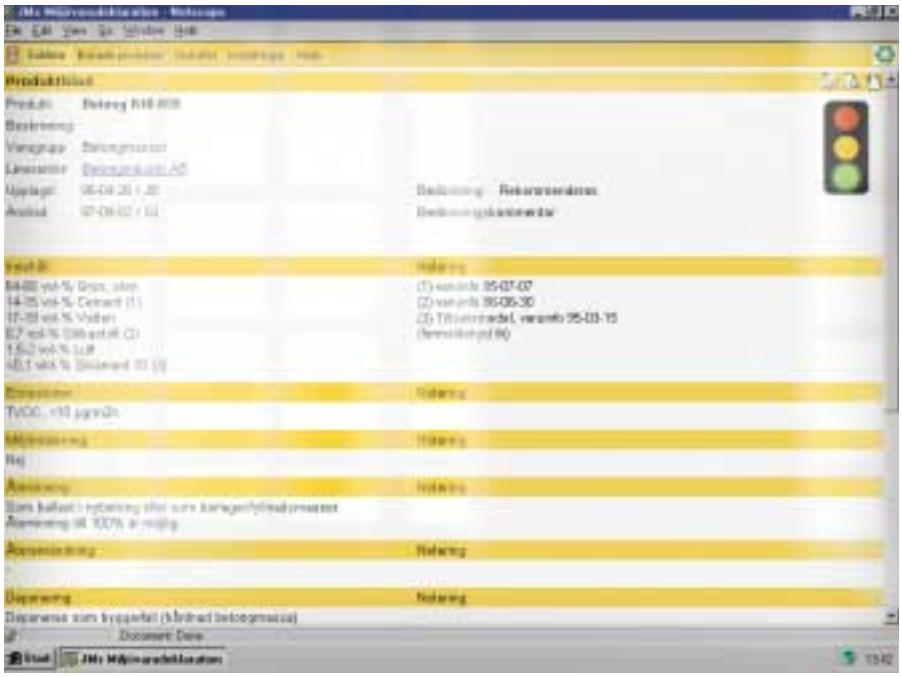
ANPASSAD ORGANISATION

Under resans gång har vi anpassat organisationen till miljöarbetet. Först förde vi ihop vi kvalitetsarbetet med miljöarbetet, för att genast gå vidare med att hitta formerna för ett nytt verksamhetssystem. Detta innebär att våra verksamheter får sina egna kvalitets- och miljöråd, KoM-råd, där de interna målen formuleras. Inom de geografiska områdena finns särskilt utsedda kvalitets- och miljösamordnare som fungerar som rådgivare, budbärare och stödpersoner inom organisationen. Dessa personer ansvarar för den regionala samordningen.

På koncernnivå finns, vid sidan av de fyra övriga koncernstaberna, Affärsstöd, i vilken Kvalitets- och Miljöavdelningen ingår, med en övergripande och samordnande funktion för hela företaget.

Affärsenheterna Projektutveckling Bostäder Stockholm respektive Riks, där stora delar av det operativa miljöarbetet sker, har egna miljöchefer som också aktivt arbetar med utvecklingsfrågor.

Under 1999 har det processorienterade verksamhetssystemet införts hos Projektutveckling Bostäder. Det fungerar som ett verktyg för att strukturera, organisera och hantera verksamhetens alla kvalitets- och miljöpåverkande rutiner. Det genomsyrar arbetet på koncer-



Exempel ur JMs miljövarudatabas. Byggvara med grön märkning betyder "rekommenderas". Gul märkning innebär "accepteras" medan röd märkning betyder att produkten "ej accepteras" och att det finns andra alternativ som ska användas istället.

nens alla nivåer, och finns tillgängligt för alla medarbetare på JMs Intranät. Verksamhetssystemet är ihoplänkat med de nyckeltal som följer upp miljöarbetet. Under 2000 ska våra övriga verksamheter, först Entreprenader och sedan Fastigheter, införa motsvarande system.

FÖRDJUPAD UTBILDNING

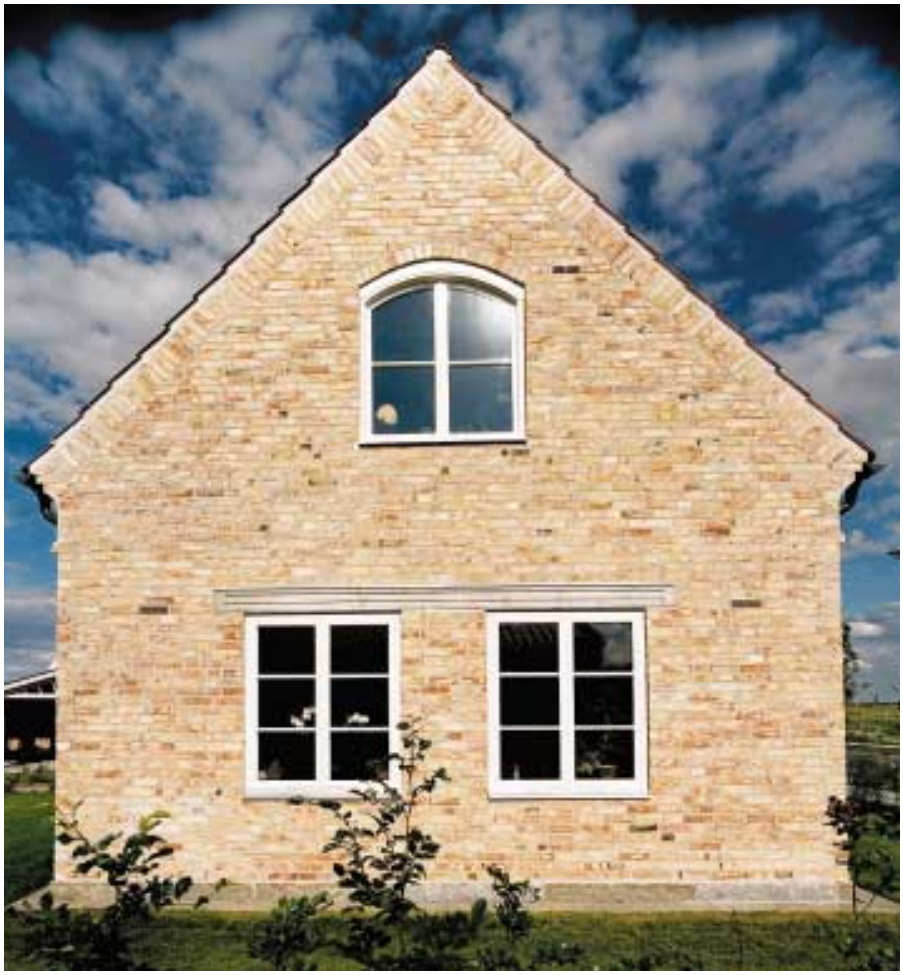
Vår ambition är att nu öka takten i miljöarbetet, och senast i december 2001 ska all verksamhet vara certifieringsbar enligt ledningssystemen ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö). För att nå detta mål kommer vi under år 2000 att genomföra miljöutredningar inom respektive verksamhet, för att ta reda på vilka specifika miljöområden som måste prioriteras. Mycket tyder på att transporter kommer att bli ett område där ökade satsningar är motiverade.

Det är med kunskap, insikt och engagemang som detta arbete drivs framåt. Att personalen har en nyckelroll i miljöarbetet stod klart redan från första början, och alla anställda utbildades i grundläggande miljökunskap. Nu har vi beslutat att alla anställda ska genomgå en ny, fördjupad utbildning.

På denna stabila grund bygger vi tryggt vidare.

Koncernens miljömål år 2001

- Samtliga påbörjade projekt ska ha minst 25 specificerade miljöåtgärder i projektet.
- Miljönyckeltal ska levereras och kunna användas från varje projekt större än 5 Mkr.
- Byggnadens beräknade köpta värme- och elförbrukning under bruksskedet ska reduceras med 40 procent jämfört med 1990 års nivå.
- Mängden avfall för återvinning ska minskas i nyproduktion jämfört med 1998 års nivå.
- Mängden avfall för bortskaffning till deponi ska minskas för både nyproduktion och ombyggnad jämfört med 1998 års nivå.



JM har redan från starten prioriterat konkreta, praktiska miljöåtgärder som fungerar i samtliga projekt. För att driva utvecklingen framåt genomförs även löpande ett antal spetsprojekt såsom det Återvunna Huset, uppfört nästan uteslutande av återvunna material (ovan) och det Tysta Huset, ett projekt för bättre ljudisolering i flerbostadshus.

JM-koncernen fem år i översikt

RESULTATRÄKNING ENLIGT SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

Mkr	1999	1998	1997	1996
Byggrörelse	**330**	185	94	113
Försäljning av verksamhet	**–**	–	–	35
Fastighetsförvaltning	**407**	440	506	530
Resultat av fastighetsförsäljning	**330**	135	380	36
Koncerngemensamma kostnader*	**-68**	-67	-45	-36
Värdejustering fastigheter m.m.	**0**	–	–	–
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	**999**	693	935	678
Finansiella intäkter och kostnader	**-365**	-358	-405	-480
Resultat efter finansiella poster	**634**	335	530	198
Skatt	**-193**	-94	-172	-42
Årets resultat	**441**	241	358	156

*Koncerngemensamma kostnader särredovisas fr.o.m. 1996

RESULTATRÄKNING ENLIGT FÄRDIGSTÄLLANDEMETODEN

Mkr	1996	1995
Byggrörelse	121	101
Försäljning av verksamhet	35	110
Fastighetsförvaltning	512	463
Resultat av fastighetsförsäljning	36	297
Koncerngemensamma kostnader	–	–
Värdejustering fastigheter m.m.	–	-40
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	704	931
Finansiella intäkter och kostnader	-474	-451
Resultat efter finansiella poster	230	480
Skatt	-45	-110
Årets resultat	185	370

BALANSRÄKNING ENLIGT SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

Mkr	1999	1998	1997	1996
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	**6.855**	7.117	6.660	7.326
Övriga anläggningstillgångar	**300**	248	152	192
Exploateringsfastigheter	**2.611**	2.020	813	480
Övriga omsättningstillgångar	**894**	691	622	812
Likvida medel	**390**	396	359	505
Summa tillgångar	**11.050**	10.472	8.606	9.315
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	**3.144**	2.812	2.622	2.331
Avsättningar	**987**	917	818	712
Räntebärande skulder	**5.662**	5.619	4.284	4.786
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	**28**	85	30	368
Övriga skulder	**1.229**	1.039	852	1.118
Summa eget kapital och skulder	**11.050**	10.472	8.606	9.315

BALANSRÄKNING ENLIGT FÄRDIGSTÄLLANDEMETODEN

Mkr	1996	1995
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7.326	7.082
Anläggningstillgångar	156	153
Övriga omsättningsfastigheter	36	52
Övriga omsättningstillgångar	812	687
Exploateringsfastigheter	480	398
Likvida medel	505	459
Summa tillgångar	9.315	8.831
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2.274	2.154
Avsättningar	648	623
Räntebärande skulder	4.786	4.733
Pågående arbeten (netto)	446	263
Övriga skulder	1.161	1.058
Summa eget kapital och skulder	9.315	8.831

NYCKELTAL

Mkr	1999	1998	1997	1996	1995
BYGGRÖRELSE					
Nettoomsättning (enl. successiv vinstavräkning)	**5.085**	3.966	3.114	3.648	
Årets fakturering					2.976
Marginal	**6,5%**	4,7%	3,0%	3,1%	3,0%
Orderingång	**5.780**	4.355	3.089	3.442	3.244
Orderstock (31.12)	**3.819**	2.950	2.467	2.488	2.694
FASTIGHETSRÖRELSE					
Nettoomsättning	**740**	810	875	908	777
Varav: Räntebidrag	**31**	42	64	95	94
Vakansgrad (31.12):					
Andel av totala ytor	**3%**	6%	7%	7%	7%
Andel av totalt möjliga hyresintäkter	**2%**	4%	4%	3%	5%
Förvaltningsfastigheternas marknads- och bokförda värden					
Bokförda värden (31.12)	**6.855**	7.117	6.660	7.192	6.920
Bedömda marknadsvärden (31.12)	**9.202**	9.177	8.358	8.700	7.950
Bedömda övervärden före latent skatt	**2.347**	2.060	1.698	1.508	1.030
PERSONAL					
Antal anställda (medeltal)	**2.140**	1.993	1.930	2.221	2.166
Löner inkl. sociala kostnader	**824**	832	769	807	733
NYCKELTAL KONCERNEN					
Balansomslutning	**11.050**	10.472	8.606	9.315	8.831
Eget kapital	**3.144**	2.812	2.622	2.331	2.154
Räntebärande nettoskuld	**5.588**	5.511	4.194	4.524	4.492
Skuldsättningsgrad	**1,8**	2,0	1,6	1,9	2,1
Soliditet (synlig)	**28%**	27%	30%	25%	24%
Räntabilitet före skatt på totalt kapital	**9,3%**	7,4%	10,6%	7,7%	11,8%
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	**11,4%**	8,8%	12,9%	9,5%	14,9%
Räntabilitet efter skatt på eget kapital	**14,8%**	8,9%	14,4%	6,8%	22,0%
DATA PER AKTIE (kronor)					
Vinst efter skatt	**13,30**	7,25	10,95	4,75	13,70
Varav					
Försäljning av verksamhet	**–**	–	–	0,85	4,10
Resultat av fastighetsförsäljning	**6,90**	2,90	7,65	0,85	7,70
Värdejustering av fastigheter m.m.	**–**	–	–	–	-1,05
Förvaltningsfastigheternas					
Marknadsvärde	**277**	276	256	266	244
Bokförda värde	**206**	214	204	220	212
Eget kapital (redovisat)	**94,60**	84,60	80,30	71,40	66,00
Utdelning (för 1999, förslag)	**6,75**	3,25	3,25*	2,00	1,75
Vinst efter skatt vid full konvertering	**13,20**	–	–	–	–

* Varav 1,00 avsåg extrautdelning

Kommentar till fem år i översikt

Balansomslutningen har under den senaste femårsperioden ökat från 8.831 Mkr till 11.050 Mkr, dvs. med cirka 2.200 Mkr. Expansionen har finansierats med eget kapital om cirka 1.000 Mkr och främmande kapital med cirka 1.200 Mkr.

BYGGRÖRELSEN

Bokförda värdet på exploateringsfastigheter har under perioden ökat från 398 Mkr till 2.611 Mkr, dvs. en nettoökning med cirka 2.200 Mkr. Detta förklaras till största delen av de stora fastighetsförvärven som JM gjort under 1998 och 1999 i attraktiva lägen i Stockholmsområdet i syfte att projektutveckla bostäder.

Under femårsperioden har nettoomsättningen ökat kraftigt från 3 till 5 miljarder kronor. Under perioden har samtidigt marginalerna kraftigt förbättrats från 3,0 procent till 6,5 procent. Den kraftigt ökade volymen förklaras delvis av förvärv av verksamhet i Norge under 1998 och 1999.

FASTIGHETSRÖRELSEN

På tillgångssidan har under perioden det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter minskat från 7.082 Mkr till 6.855 Mkr, en nettominskning med cirka 200 Mkr. Större förändringar kan hänföras till de förvärv och bytesaffärer som JM genomfört. Som exempel kan nämnas förvärvet av delar av Bergalidens och Apoteksbolagets fastighetsbestånd 1995. Under 1997 avyttrades Täby och Hallunda Centrum samt förvärvades ett fastighetsbestånd i Mörby Centrum.

Under 1999 avyttrades hela beståndet av förvaltningsfastigheter i Skåne och Göteborg. I slutet av femårsperioden har en selektiv satsning på projektutveckling av kommersiella fastigheter skett koncentrerat till Stockholmsområdet. Vid utgången av 1999 är 97 procent av marknadsvärdet på JMs förvaltningsfastigheter hänförligt till Storstockholm.

Förvaltningsfastigheternas bedömda övervärden före latent skatt har under perioden ökat från 1.030 Mkr till 2.347 Mkr.

Fastighetsrörelsens nettoomsättning och resultat under femårsperioden har påverkats av de större fastighetsaffärer som genomförts. Den del av nettoomsättningen som hänför sig till räntebidrag, kännetecknas av en sjunkande utveckling främst på grund av en generell räntesänkning.

Under perioden har övervärden realiserats med i genomsnitt cirka 236 Mkr per år samtidigt som övervärdena i fastighetsbeståndet ökat med cirka 1.300 Mkr.

Vakansgraderna har under perioden varit låga och är i slutet av perioden mycket låga.

FINANSRÖRELSEN

Den räntebärande nettoskulden har under perioden ökat från 4.492 Mkr till 5.588 Mkr, en ökning med cirka 1.100 Mkr. Förändringar i skuldens storlek under perioden kan kopplas till de större fastighets- och markaffärer JM gjort.

Finansnettot har förbättrats med drygt 100 Mkr från den högsta nivån under femårsperioden. Räntenivån under perioden har successivt sjunkit, vilket innebär att snitträntan för räntebärande skulder minskat från 10,4 procent till 5,9 procent, dvs. 4,5 procentenheter, vilket påverkat finansnettot positivt. En ökad nettoupplåning på cirka 1.400 Mkr under sista åren motverkar dock en snabbare förbättring av finansnettot.

Under 1999 avyttrades hela JMs bestånd av förvaltningsfastigheter i Skåne och Göteborg. På bilden syns den f.d. Bindgarnsfabriken i Kv Kajan i Malmös stadsdel Limhamn.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 1999.

KONCERNEN

NETTOOMSÄTTNING

Årets nettoomsättning uppgick under 1999 till 5.825 Mkr jämfört med 4.776 Mkr under 1998.

RESULTAT

JM-koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för 1999 till 634 Mkr jämfört med 335 Mkr föregående år. Resultat från försäljningar av förvaltningsfastigheter ingår med 330 (135) Mkr.

Finansnettot visade ett underskott om 356 (-351) Mkr, en försämring med 5 Mkr jämfört med föregående år. Kostnad för förtidslösen av lån 13 Mkr och kostnad för uttag av pantbrev 4 Mkr har belastat finansnettot.

Årets resultat efter skatt uppgick till 441 (241) Mkr. Resultatet har belastats med 193 (94) Mkr i skatt. Fastighetsskatt 37 (43) Mkr ingår i fastighetsförvaltningens rörelseresultat.

Vinsten efter skatt per aktie uppgick till 13,30 (7,25) kronor per aktie.

Avkastningen på eget kapital för året uppgick till 15 procent. För de senaste fem kalenderåren har avkastningen genomsnittligt uppgått till 13 procent. Koncernens avkastningsmål uppgår till 15 procent i genomsnitt över en konjunkturcykel.

BYGGRÖRELSEN

BYGGRÖRELSENS RESULTAT

Byggrörelsens resultat uppgick för 1999 till 330 (185) Mkr. Nettoomsättningen var 5.085 (3.966) Mkr. Marginalen, byggrörelsens resultat i förhållande till årets nettoomsättning, uppgick till 6,5 (4,7) procent. I resultatet ingår driftnetton från projektfastigheter (avkastande exploateringsfastigheter) om 57 (37) Mkr.

BOSTADS-MARKNADEN

Sveriges Byggindustriers bedömning är att det under 1999 påbörjades 15.000 bostäder att jämföras med 12.000 1998. En fortsatt ökning förväntas ske på den svenska bostadsmarknaden speciellt inom storstadsregionerna.

Under 90-talet har inflyttningen till storstäder och högskoleorter varit stor. Särskilt i Stockholm har det byggts få bostäder i förhållande till befolkningsökningen. Efterfrågan på bostäder är fortsatt stark. JM har under 1998 och 1999 förvärvat ett antal större exploateringsfastigheter.

De projektstarter som planeras under 2000–2002 omfattar totalt mer än 8.000 bostäder. JM disponerar för framtida bostadsbyggande mer än 24.000 byggrätter i cirka 250 projekt, varav i Sverige över 20.000 byggrätter och har därmed en mycket intressant portfölj för framtida försäljning. Av byggrätterna i Sverige är två tredjedelar belägna i Storstockholm.

STORA FÖRVÄRV

JM har under 1999 genomfört ett stort antal förvärv för framtida projektutveckling.

- I mars förvärvades Solberga sjukhus i Älvsjö av Locum AB. Det välbelägna sjukhuset kommer att byggas om till cirka 220 bostäder samt 2.000 kvm kontor.
- I april förvärvades Bolinderfastigheten i Järfälla. I det sjönära området vid Mälarens strand planeras för 500–600 bostäder.
- I april förvärvade JMs dotterbolag i Oslo, Byggholt AS, ett projektutvecklingsföretag AS Prosjektfinans. Bolaget har en projektportfölj motsvarande cirka 2.500 bostäder.
- JMs helägda bolag JM Construction SA i Bryssel har förvärvat en centralt belägen kontorsfastighet i Bryssel för omvandling till ett attraktivt kontor, samt välbelägen bostadsmark för 120–150 framtida bostäder.

ETABLERING AV VERKSAMHET I DANMARK

Under 1999 har JM etablerat ett danskt dotterbolag, JM Danmark A/S, som ska utveckla bostadsprojekt i Köpenhamnsområdet. Under året har en större exploateringsfastighet förvärvats och avtal träffats om förvärv av ytterligare två projekt.

ORDERINGÅNG/IGÅNGSÄTTNING/FÖRSÄLJNING

Orderstocken uppgick vid utgången av 1999 till 3.819 (2.950) Mkr. Orderin-

gången under perioden uppgick till 5.780 (4.355) Mkr. Av orderstocken utgör bostäder drygt 70 procent. Under perioden har 70 (60) projekt innehållande cirka 2.300 (2.100) bostäder påbörjats. Vid utgången 1999 hade JM ca 5.400 (4.700) bostäder i pågående produktion. Försäljningen går fortsatt mycket bra. Under 1999 har 2.000 (1.900) bostäder sålts.

INVESTERINGAR/DESINVESTERINGAR

De totala förvärven under 1999 av exploateringsmark och projektfastigheter omfattade 819 (1.513) Mkr. Nettoinvesteringarna i exploateringsmark och projektfastigheter uppgick till 482 (1.292) Mkr. Innehavet uppgår därefter till 2.611 (2.020) Mkr. Innehavet utgör en förutsättning för JMs långsiktiga utveckling av bostäder och kommersiella lokaler.

Investeringar i maskiner och inventarier uppgick till 32 (47) Mkr.

I slutet av 1999 träffades villkorad överenskommelse om avyttring av JMs måleriverksamhet i Borlänge och Eskilstuna som ett led i renodling av kärnverksamheten projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler.

Under februari 2000 har som ett fortsatt led i renodlingen av verksamheten JM Maskinservice överlåtits till Cramo. Köpeskillingen uppgår till 75 Mkr vilket ger ett realiserat resultat om cirka 30 Mkr.

FASTIGHETSRÖRELSEN

RESULTAT

Fastighetsrörelsens resultat uppgick till 737 (575) varav resultat av fastighetsförsäljningar 330 (135) Mkr. Fastighetsförvaltningens resultat efter planenliga avskrivningar uppgick till 407 (440) Mkr. Resultatet har belastats med 87 (97) Mkr i avskrivningar och 37 (43) Mkr i fastighetsskatt. Hyresintäkterna inklusive räntebidrag om 31 (42) Mkr uppgick för året till 740 (810) Mkr.

Vakanserna vid utgången av 1999 motsvarade 2 (4) procent av årshyrorna och 3 (6) procent av ytorna.

Totalt uthyrningsbara ytor vid slutet av året var 640.000 (833.000) kvm, inklusive garageytor om 71.000 (51.000) kvm.

FASTIGHETSAFFÄRER/INVESTERINGAR

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

I september har delar av fastighetsbeståndet i Göteborg sålts till Vasakronan för 274 Mkr. Affären ger JM ett resultat om 60 Mkr. Beståndet innehåller fyra centrala kontorsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 20.000 kvm.

Under fjärde kvartalet 1999 såldes ytterligare tre bostadshus i Skåne och sex industrifastigheter i Göteborg för tillsammans 165 Mkr med ett resultat om 40 Mkr samt ett bostadshus i Stockholm för 24 Mkr med ett resultat om 10 Mkr.

Årets totala försäljningar av förvaltningsfastigheter innebär en försäljningsvolym om 1.710 Mkr med ett resultat om 330 Mkr.

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

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

Under 4:e kvartalet förvärvades Svärdet 35 i Mörby för 110 Mkr, ett komplement till JMs övriga bestånd. Vidare förvärvades två projektfastigheter, Adam och Eva 16, samt Beridarebanan 13 i Stockholm city för 509 Mkr av Nordbankens Pensionsstiftelse.

Under året har fastighetsförvärv skett för 753 Mkr samt investeringar om 566 Mkr.

Investeringarna görs bl.a. i: Kv Hilton, Solna – delvis bestående av JMs nya huvudkontor, Kv Töebacken, Lund – nybyggnad kontorshus, Kv Holar, Solna, och Kv Boken 16, Stockholm – ombyggnad kontorshus samt om- och tillbyggnad av Kv Kortbyrån Stockholm.

Efter årsskiftet har bostadsfastigheten Träskfloden 15 ”Jarlaplan” sålts till Livia för 401 Mkr med ett resultat om 163 Mkr.

MARKNAD FÖR KOMMERSIELLA LOKALER

Efterfrågan på lokaler i välbelägna fastigheter i Storstockholm är fortsatt stark med stigande hyresnivåer och sjunkande vakanser. Inom vissa delar av Storstockholm erhålles idag hyror som överstiger föregående års nivåer med 10–20 procent.

MARKNADSVÄRDEN PÅ JMs FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Genom en värdering i samarbete med externa konsulter har marknadsvärdet på JMs förvaltningsfastigheter vid årsskiftet 1999/2000 beräknats till 9.202 (9.177) Mkr. Förvaltningsfastigheter under uppförande är endast upptagna till bokförda värden. Det motsvarande bokförda värdet för det sammanlagda beståndet uppgick till 6.855 (7.117) Mkr.

Efter årets affärer är 97 procent av marknadsvärdet på JMs förvaltningsfastigheter hänförligt till Storstockholm.

Räknat per JM-aktie uppgick vid årsskiftet 1999/2000 förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde till 277 (276) kr.

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning exklusive räntebidrag, per den 31 december 1999 i förhållande till bokförda värden var 7,9 (8,1) procent. Direktavkastningen baseras på 1999 års driftresultat exklusive räntebidrag och före avskrivningar och administrationskostnader med justering för under året tillkomna och avyttrade fastigheter.

FINANSRÖRELSEN

FINANSNETTO OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Finansnettot för 1999 visade ett underskott om 356 (-351) Mkr, en försäm-

ring med 5 Mkr jämfört med föregående år. Kostnad för förtidslösen av lån 13 Mkr och kostnad för uttag av pantbrev 4 Mkr har belastat finansnettot.

Vid utgången av 1999 uppgick JMs räntebärande nettoskuld till 5.588 (5.511) Mkr.

Den totala räntebärande låneskulden uppgick vid utgången av 1999 till 6.014 (5.956) Mkr varav PRI-skulden utgjorde 352 (337) Mkr. Den genomsnittliga räntebärande låneskulden har varit högre under 1999 jämfört med föregående år.

Per den 31 december 1999 var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden 5,9 (6,7) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens räntebärande låneskuld exklusive PRI-skulden var 1,7 (1,7) år.

Skuldsättningsgraden uppgick vid utgången av 1999 till 1,8 (2,0).

ÖVRIGT

KASSAFLÖDE

Kassaflödet före investeringar uppgick till -68 (460) Mkr. Det försämrade kassaflödet förklaras till huvuddelen av ökade kundfordringar. Kassaflödet efter årets nettoinvesteringar blev 87 Mkr jämfört med -1.260 Mkr föregående år.

LIKVIDITET

Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december 1999 till 1.116 (1.119) Mkr. Förutom likvida medel 390 (396) Mkr ingår icke utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 726 (723) Mkr.

SKATT

Den totala skattekostnaden uppgick till 193 (94) Mkr varav betald skatt 118 (53) Mkr och latent skatt 75 (41) Mkr.

Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad, har belastat resultatet med 45 (49) Mkr.

RÄNTABILITET

Räntabiliteten före skatt på sysselsatt kapital blev 11,4 (8,8) procent.

Räntabiliteten efter skatt räknat på eget kapital blev 14,8 (8,9) procent. För de senaste fem kalenderåren har räntabiliteten efter skatt räknat på eget kapital genomsnittligt uppgått till 13 procent.

SOLIDITET

Den synliga soliditeten, redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen, uppgick till 28 (27) procent.

EGET KAPITAL

Koncernens egna kapital per den 31 december 1999 uppgick till 3.144 (2.812) Mkr fördelat på 1.502 (1.666) Mkr bundet och 1.642 (1.146) Mkr fritt eget kapital. Ingen avsättning till bundet eget kapital föreslås.

PERSONAL

Antalet anställda inom koncernen uppgick vid utgången av 1999 till 2.266 (2.058). Antalet hantverkare var 1.336 (1.212) och tjänstemän 930 (846).

Medeltalet anställda under året uppgick 2.140 (1.993) varav 231 (184) i utlandet. Av de anställda var 1.915 (1.794) män och 225 (199) kvinnor.

I löner och sociala kostnader utbetalades 825 (832) Mkr varav de sociala kostnaderna utgjorde 272 (294) Mkr.

MILLENNIESKIFTET

Installation av nya datasystem för att säkerställa sekelskiftesövergången slutfördes enligt plan. Millennieskiftet har för JM inte inneburit någon form av störning vare sig i datasystem eller i de tekniska system som finns i våra fastigheter. Årets kostnad om 24 Mkr för nya datasystem och utveckling av affärssystem redovisas bland koncerngemensamma kostnader.

KONVERTIBELT FÖRLAGSLÅN TILL DE ANSTÄLLDA

Erbjudandet om konvertibelt förlagslån till de anställda tecknades för 80,7 Mkr. Därutöver placerades 19,3 Mkr hos det helägda dotterbolaget AB Garantihus för att kunna erbjudas nyanställda. Konvertibellånets löptid är 15 juni 1999 – 15 juni 2003 dvs 4 år. Lånet löper med en ränta om STIBOR minus 0,8 procentenheter. Konvertering till B-aktier kan ske under tiden 1 juni 2001 – den 1 juni 2003 med undantag för perioden 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år. Konverteringskursen är 155 kronor.

Antalet aktier före konvertering uppgår till 33.241.000 stycken. Vid full konvertering av de tecknade konvertiblerna tillkommer 520.911 stycken aktier. Aktiekapitalet skulle vid full konvertering av tecknade konvertibler ökas med 2.084 tkr motsvarande 1,6 procent av aktiekapitalet och 1,2 procent av rösterna i bolaget.

STYRELSEARBETET UNDER 1999

JMs styrelse består av sex ordinarie ledamöter och en suppleant valda av bolagsstämman samt två arbetstagarledamöter med två suppleanter. Verkställande direktören är ordinarie styrelseledamot.

Styrelsen har hållit konstituerande sammanträde, fyra ordinarie sammanträden och ett extra sammanträde samt tre sammanträden per capsulam.

MODERBOLAGET

VERKSAMHET

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter samt genom helägda dotterbolag bedriva byggrörelse.

NAMNBYTE TILL JM AB

I november namnändrades moderbolaget JM Byggnads och Fastighets AB till JM AB. I januari 2000 fusionerades JM Byggnads AB in i JM AB som ett led i anpassningen till projektutveckling som kärnverksamhet.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Fastighetsförvaltningens hyresintäkter

var 472 (469) Mkr varav räntebidrag 29 (37) Mkr.

Moderbolagets resultat vid försäljning av fastigheter uppgick till 155 (98) Mkr.

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt blev 230 (241) Mkr. Årets räntekostnader för produktion i egen regi för egen förvaltning har kostnadsförts.

Moderbolagets investeringar i fastigheter uppgick under 1999 till 964 (516) Mkr.

Moderbolagets investeringar i befintliga fastigheter sker till huvudsaklig del genom inköp från koncernbolag.

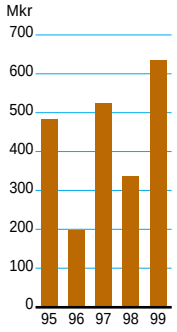
PERSONAL

Medeltalet anställda var 91 (94) varav 72 (75) män och 19 (19) kvinnor. I löner och sociala kostnader utbetalades 56 (64) Mkr. Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i bokslutskommentarerna.

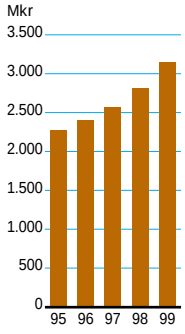
UTDELNINGSPOLICY

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar ska ses som en naturlig del i JMs projektutveckling och ska inkluderas i utdelningsberäkningen. Under de senaste fem åren har den genomsnittliga utdelningen varit cirka 30 procent.

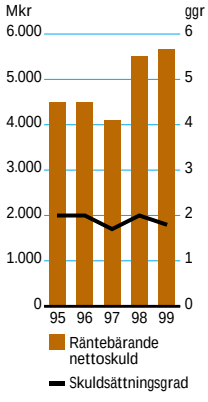
Koncernens resultat efter finansiella poster



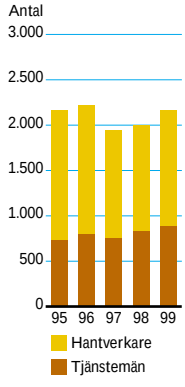
Eget kapital



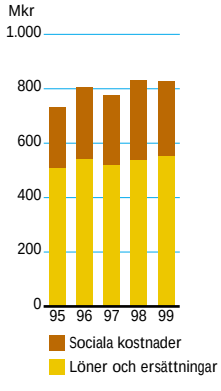
Räntebärande nettoskuld och skuldsättningsgrad



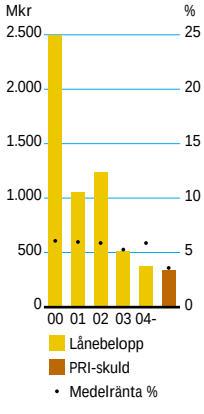
Antal anställda (medeltal)



Löner och sociala kostnader



Lånestruktur*



*Totala låneskulden uppgår till 6.014 Mkr med en medelränta om 5,9 procent. Diagrammet illustrerar lånebeloppen fördelade på år för räntekonvertering samt nuvarande medelränta.

Resultaträkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	Not	**1999**	**1998**	**1999**	**1998**
Nettoomsättning	2	**5.825**	4.776	**472**	469
Kostnader för produktion och förvaltning		**-4.766**	-3.857	**-177**	-186
Bruttoresultat		**1.059**	919	**295**	283
Försäljnings- och administrationskostnader		**-399**	-368	**-54**	-39
Resultat av fastighetsförsäljning	3	**330**	135	**155**	98
Värdejustering av fastigheter	4	**0**	–	**11**	–
Rörelseresultat		**990**	686	**407**	342
Resultat från finansiella poster					
Resultat från utdelning i koncernföretag		**–**	–	**93**	176
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	5	**3**	6	**39**	2
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	6	**11**	10	**33**	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	**-370**	-367	**-342**	-295
Resultat efter finansiella poster	8	**634**	335	**230**	241
Bokslutsdispositioner i moderbolaget	9			**-47**	27
Skatt på årets resultat	10	**-193**	-94	**-58**	-27
ÅRETS RESULTAT		**441**	241	**125**	241

Balansräkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	Not	**1999-12-31**	**1998-12-31**	**1999-12-31**	**1998-12-31**
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	11	**92**	65	**–**	–
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	**6.937**	7.167	**4.266**	3.697
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	**33**	38	**0**	0
Inventarier, verktyg och installationer	14	**38**	32	**2**	2
		7.008	7.237	**4.268**	3.699
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15	**–**	–	**952**	1.423
Fordringar hos koncernföretag	16	**–**	–	**828**	789
Andelar i intresseföretag	17	**10**	10	**4**	4
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	**2**	2	**0**	0
Andra långfristiga fordringar	19	**43**	51	**1**	9
		55	63	**1.785**	2.225
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**7.155**	7.365	**6.053**	5.924
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter	20	**2.611**	2.020	**503**	316
Andelar i bostadsrättföreningar m.m.	21	**46**	32	**–**	0
Varulager		**7**	3	**–**	–
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		**692**	355	**10**	11
Fordringar hos koncernföretag		**–**	–	**830**	740
Övriga kortfristiga fordringar	22	**112**	252	**56**	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	**37**	49	**13**	18
		841	656	**909**	775
Kortfristiga placeringar		**52**	78	**–**	3
Kassa och bank		**338**	318	**124**	34
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3.895**	3.107	**1.536**	1.128
SUMMA TILLGÅNGAR	24	**11.050**	10.472	**7.589**	7.052

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	Not	**1999-12-31**	**1998-12-31**	**1999-12-31**	**1998-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	25				
Aktiekapital		**133**	133	**133**	133
Bundna reserver		**1.369**	1.533	**687**	687
Bundet eget kapital		**1.502**	1.666	**820**	820
Balanserat resultat		**1.201**	905	**514**	396
Årets resultat		**441**	241	**125**	241
Fritt eget kapital		**1.642**	1.146	**639**	637
SUMMA EGET KAPITAL		**3.144**	2.812	**1.459**	1.457
Obeskattade reserver i moderbolaget	26			**426**	379
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	27	**353**	338	**173**	174
Avsättningar för skatter	28	**504**	476	**32**	–
Övriga avsättningar	29	**130**	103	**–**	–
		987	917	**205**	174
Skulder	30,36				
Skulder till kreditinstitut	31,32	**5.375**	5.622	**4.639**	4.524
Förskott från kunder		**7**	0	**–**	–
Leverantörsskulder		**466**	443	**18**	23
Skulder till koncernföretag		**–**	–	**455**	344
Skatteskulder		**–**	–	**–**	3
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	33	**28**	85	**–**	–
Övriga skulder	34	**645**	133	**272**	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	**398**	460	**115**	134
		6.919	6.743	**5.499**	5.042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11.050**	10.472	**7.589**	7.052
STÄLLDA SÄKERHETER					
Panter och därmed jämförliga säkerheter för egna skulder och avsättningar	36	**4.467**	4.845	**3.232**	3.164
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		**–**	1	**–**	–
		4.467	4.846	**3.232**	3.164
ANSVARSFÖRBINDELSER	36	**1.596**	877	**1.784**	1.220

Kassaflödesanalys

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Mkr	**1999**	**1998**	**1999**	**1998**
Kassaflöde före investeringar				
Årets resultat	**441**	241	**125**	241
Återläggning av ej kassapåverkande poster				
Av- och nedskrivningar	**140**	129	**42**	55
Resultat av försäljningar aktier och fastigheter	**-332**	-135	**-159**	-98
Latent skatt/obeskattade reserver	**75**	41	**47**	-27
Övriga justeringar	**21**	19	**-1**	2
Rörelsekapitalförändring				
Kortfristiga räntefria tillgångar	**-312**	-61	**-162**	29
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	**-56**	54	**–**	–
Kortfristiga räntefria skulder och avsättningar	**-45**	172	**-249**	-19
Kassaflöde före investeringar	**-68 ***	460	**-357**	183
Investeringar				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	**-1.084**	-986	**-619**	-516
Investeringar i aktier och andelar	**-58**	-23	**–**	-133
Nettoinvestering i exploateringsfastigheter	**-351**	-1.252	**-75**	-196
Nettoinvestering i övriga anläggningstillgångar	**-107**	-144	**-1**	-1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	**1.710**	671	**390**	383
Försäljning av aktier och andelar	**45**	14	**475**	–
Nettoinvesteringar	**155**	-1.720	**170**	-463
Kassaflöde efter investeringar	**87**	-1.260	**-187**	-280
Finansiering				
Utdelning	**-108**	-106	**-108**	-106
Räntebärande skulder och avsättningar	**43**	1.335	**394**	947
Räntebärande fordringar	**13**	–	**-121**	-789
Långfristig räntefri in- och utlåning m.m.	**59**	14	**124**	1
Justering latent skatt	**-99**	–	**–**	–
Nyemission	**–**	47	**–**	47
Koncernbidrag	**–**	–	**-15**	-16
Omräkningsdifferens i eget kapital	**-1**	8	**–**	–
Finansiering	**-93**	1.298	**274**	84
Summa årets kassaflöde	**-6**	38	**87**	-196
Likvida medel vid årets slut	**390**	396	**124**	37
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD VID ÅRETS SLUT	**5.588**	5.511	**3.633**	4.115
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD	**77**	1.317	**-482**	775

* Det försämrade kassaflödet förklaras till huvuddelen av ökade kundfordringar.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD		
Räntebärande skulder	**6.014**	5.956
Likvida medel	**-390**	-396
Räntebärande reversfordringar m.m.	**-36**	-49
	5.588	5.511

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i Mkr där ej annat anges

Koncernredovisning
Koncernredovisningen är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation (RR1:96).

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilka moderbolaget direkt eller genom dotterföretag innehar mer än 50 procent av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4.

Utländska dotterföretags bokslut har omräknats enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och övriga skulder omräknas till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningen omräknas till årets genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser förs direkt mot eget kapital.

I moderbolaget kostnadsföres räntekostnader avseende produktion i egen regi för egen förvaltning. I koncernredovisningen har motsvarande belopp aktiverats.

Resultatavräkning i byggrörelsen redovisas enligt successiv vinstavräkning i koncernredovisningen och enligt färdigställandemetoden i respektive koncernbolag (juridisk person).

Sveriges Byggindustriers branschrekommendation om successiv vinstavräkning har tillämpats.

Successiv vinstavräkning innebär att rörelseresultatet för byggrörelsen redovisas i takt med de pågående projektens framskridande. Periodens upparbetade resultat utgår från de enskilda projektens färdigställandekalkyler varvid projektens förväntade resultat fördelas över tiden i takt med nedlagda projektkostnader. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat påverkar periodens rörelseresultat fullt ut. Eventuella förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Beroende av byggproduktionens ojämna fördelning under året kommer JMs rörelseresultat att visa säsongsmässiga variationer.

I koncernredovisningen redovisas inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. Dessa uppdelas i eget kapital och latent skatt. Den beräknade latenta skatten i bokslutsdispositionerna redovisas i koncernens resultaträkning som latent skatt och den latenta skatten i obeskattade reserver som avsättningar för skatter.

I nettoomsättningen ingår koncernintern fakturering som aktiverats på förvaltningsfastigheter.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har omarbetats enligt Redovisningsrådets rekommendation, RR 7 Redovisning av kassaflöden. Jämförelsevärdena för 1998 har omarbetats på motsvarande sätt.

Koncernbidrag
Lämnade och mottagna koncernbidrag i moderbolaget redovisas enligt Redovisningsrådets akutgrupps särskilda uttalande. Uttalandet innebär att koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skatt redovisas som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver
Skattelagstiftningen i Sverige medger konsolidering genom avsättning till obeskattade reserver. Härigenom kan de enskilda företagen i viss utsträckning disponera redovisade vinster så att de stannar kvar i rörelsen utan att omedelbart beskattas. I moderbolaget redovisas i resultaträkningen de avsättningar av årets vinst som gjorts i konsolideringssyfte. I moderbolagets balansräkning redovisas det ackumulerade värdet av sådana avsättningar. Behandlingen av dispositioner och obeskattade reserver i koncernredovisningen finns beskriven ovan.

Latent skatt
Som beskrivits ovan redovisas inga bokslutsdispositioner eller obeskattade reserver i koncernredovisningen utan en uppdelning har gjorts i latent skatt (28 procent) och eget kapital. För bokslutsdispositioner som gjorts i koncernföretagen har den latenta skattekostnaden beräknats till 28 procent och redovisas som latent skatt i koncernens resultaträkning (se not 9) medan resterande del inräknats i årets redovisade resultat. I konsekvens härmed ingår 28 procent av de obeskattade reserverna i koncernens balansräkning under "Avsättningar för skatter", medan resterande 72 procent ingår i "Bundna reserver".

Fr.o.m. 1997 redovisas även den latenta skatteskulden (28 procent) på skillnaden mellan fastigheternas skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar. Jämförelsetalen för åren 1995–1996 i femårsöversikten är omräknade med anledning av denna ändrade redovisningsprincip.

Latent skatt (28 procent) har även beaktats på skillnaden mellan resultatavräkning i byggrörelsen enligt successiv vinstavräkning (i koncernredovisningen) och färdigställandemetoden i respektive koncernbolag (juridisk person).

Fastigheter
Fastigheter avsedda att ge långsiktig förräntning betecknas som "förvaltningsfastigheter" och redovisas under anläggningstillgångar. Resultatet redovisas under "fastighetsrörelsen".

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion i egen regi för försäljning eller egen förvaltning redovisas som "exploateringsfastigheter". Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionen. Resultat av förvaltningen av exploateringsfastigheter redovisas under "byggrörelsen".

Förvaltningsfastigheter avser både fastigheter producerade för egen förvaltning och fastigheter tillförda koncernen genom direkta köp eller företagsförvärv. Produktionskostnader för de för egen förvaltning uppförda fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader.

Avskrivning på förvaltningsfastigheter sker med 1,5 procent av byggnadernas anskaffningsvärden.

Räntekostnader avseende produktion i egen regi för egen förvaltning kostnadsföres i moderbolaget. I koncernredovisningen har motsvarande belopp aktiverats. Ackumulerade aktiverade räntor på förvaltningsfastigheter uppgår till 195 (187) Mkr.

Avskrivningar maskiner, inventarier, goodwill
Följande procentsatser vid avskrivning tillämpas:

Byggmaskiner	10 %
Persondatorer och övriga inventarier	20–33 %
Fordon	20 %

Goodwill vid förvärv av Byggholt AS och AS Prosjektfinans i Norge skrivs av på 10 år. Avskrivningstiden motiveras av förvärvens strategiska och långsiktiga karaktär samt bolagens renommé på den norska marknaden.

Leasing
Koncernen innehar leasingavtal avseende kontorsmaskiner och tjänstebilar. Dessa redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavtalet är av mindre omfattning.

Not 1 – Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	1999	män	1998	män
Moderbolaget				
Sverige	91	79%	94	80%
Dotterföretag				
Sverige	1.818	91%	1.715	90%
Belgien	6	50%	5	60%
Danmark	4	50%	–	–
Norge	213	87%	167	93%
Portugal	8	50%	12	42%
Totalt i dotterföretag	2.049	90%	1.899	90%
Koncernen totalt	2.140	89%	1.993	90%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	1999 Löner och ersättningar	1999 Sociala kostnader	1998 Löner och ersättningar	1998 Sociala kostnader
Moderbolaget	34	22	36	28
(varav pensionskostnader)	–	3[1)]	–	4
Dotterföretag	519	250	502	266
(varav pensionskostnader)	–	37	–	35
Koncernen totalt	553	272	538	294
(varav pensionskostnader)	–	40[2)]	–	39

1) Av moderbolagets pensionkostnader avser 1,3 (1,3) Mkr gruppen styrelse och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 15,0 (15,5) Mkr.
2) Av koncernens pensionskostnader avser 3,8 (3,8) Mkr gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 35,0 (35,1) Mkr.

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda

	1999 Styrelse och VD	1999 Övriga anställda	1998 Styrelse och VD	1998 Övriga anställda
Moderbolaget				
Sverige	4	30	4	32
(varav tantiem o.d.)	1	2	1	1
Dotterföretag				
Sverige	5	453	6	446
(varav tantiem o.d.)	1	9	1	7
Belgien	1	1	–	2
Danmark	1	0	–	–
Norge	1	55	1	45
(varav tantiem o.d.)			1	1
Portugal	0	2	0	2
Dotterföretag totalt	8	511	7	495
(varav tantiem o.d.)	1	9	2	8
Koncernen totalt	12	541	11	527
(varav tantiem o.d.)	2	11	3	9

Löner och förmåner till ledande befattningshavare redovisade enligt rekommendation från Näringslivets Börskommitté, NBK.

Styrelsens ordförande:
Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 200 (100) tkr utbetalats. Övriga externa styrelseledamöter har sammanlagt erhållit 325 (220) tkr.

Forts. not 1
Verkställande direktör:
Under 1999 har utgått lön och övriga förmåner om sammanlagt 3.669 (3.675) tkr varav bonus 800 (800) tkr. Rätt att gå i pension vid 60 års ålder med 70 procent av lönen till och med 65-årsdagen. Uppsägningstiden är från företagets sida 12 månader och från verkställande direktörens sida 6 månader. Om vid uppsägningstidens utgång ingen annan anställning erhållits ska avgångsvederlag utgå med belopp motsvarande en årslön.

Övriga befattningshavare:
Några av de ledande befattningshavarna äger rätt att gå i pension vid 60 års ålder med 70 procent av lönen till och med 65-årsdagen. Uppsägningstiderna är från företagets sida 24 månader och från den anställdes sida 12 månader.

Not 2 – Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	1999	1998
Koncernen		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Nettoomsättning i byggrörelsen	5.085	3.966
Hyresintäkter	709	768
Räntebidrag	31	42
Nettoomsättning i fastighetsrörelsen	740	810
S:a nettoomsättning	5.825	4.776
Nettoomsättning per geografisk marknad		
Sverige	5.194	4.350
Norge (Europa)	534	333
Belgien (Europa)	11	27
Portugal (Europa)	57	66
Danmark (Europa)	29	–
	5.825	4.776
Moderbolaget		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Årets fakturering	–	0
Hyresintäkter	443	432
Räntebidrag	29	37
Nettoomsättning i fastighetsrörelsen	472	469
S:a nettoomsättning	472	469

Not 3 – Resultat av fastighetsförsäljning

	Koncernen 1999	Koncernen 1998	Moderbolaget 1999	Moderbolaget 1998
Försäljningsintäkter	1.710	671	397	753
Bokfört värde	-1.380	-536	-242	-655
	330	135	155	98

Not 4 – Värdejustering fastigheter

	Koncernen 1999	Koncernen 1998	Moderbolaget 1999	Moderbolaget 1998
Nedskrivningar	-16	–	-5	–
Reversering	16	–	16	–
	0	–	11	–

Not 5 – Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen 1999	Koncernen 1998	Moderbolaget 1999	Moderbolaget 1998
Utdelning	0	0	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	38	–
Ränteintäkter, övriga	3	6	1	2
Kursdifferens	–	0	–	0
	3	6	39	2

Not 6 – Resultat från övriga finansiella omsättningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ränteintäkter, övriga	11	10	5	4
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	17	12
Kursdifferens	–	0	11	–
	11	10	33	16

Not 7 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	19	19
Räntedel i årets pensionskostnader	13	16	7	8
Räntekostnader övrigt	356	351	316	258
Kursdifferenser på skulder	1	0	0	10
	370	367	342	295

Not 8 – Resultat per rörelsegren

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Rörelseresultat byggrörelsen				
Nettoomsättning	5.085	3.966	–	0
Produktionskostnader	-4.481	-3.532	–	-2
Bruttoresultat	604	434	–	-2
Försäljnings- och administrationskostnader	-274	-249	–	–
Byggverksamhetens resultat	330	185	–	-2
Rörelseresultat fastighetsrörelsen				
Nettoomsättning (Not 2)	740	810	472	469
Förvaltningskostnader	-161	-185	-105	-108
Fastighetsskatt	-37	-43	-20	-22
Avskrivningar	-87	-97	-52	-54
Bruttoresultat	455	485	295	285
Försäljnings- och administrationskostnader	-48	-45	-42	-25
Värdejustering av fastigheter	0	–	11	–
Fastighetsförvaltningens resultat	407	440	264	260
Resultat vid försäljning av fastigheter	330	135	155	98
Fastighetsrörelsens resultat	737	575	419	358
Rörelseresultat finansrörelsen				
Finansiella intäkter	14	16	72	18
Utdelning från aktier i koncernföretag	–	–	93	176
Finansiella kostnader	-370	-367	-342	-295
Finansiella intäkter och kostnader	-356	-351	-177	-101
Administrationskostnader	-9	-7		0
Finansrörelsens resultat	-365	-358	-177	-101
Koncerngemensamma kostnader	-68	-67	-12	-14
Resultat efter finansiella poster	634	335	230	241

Not 9 – Bokslutsdispositioner i moderbolaget

	1999	1998
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan, förvaltningsfastigheter	-20	27
Periodiseringsfond, årets avsättning	-28	-13
Återföring av skatteutjämningsreserv (SURV)	1	13
	-47	27

Not 10 – Skatt på årets resultat

	1999	1998
Koncernen		
Betald skatt	118	53
Latent skatt	75	41
	193	94
Moderbolaget		
Betald skatt	58	27
	58	27

Skattemyndigheten har i beslut påfört ett bolag inom JM-koncernen tillkommande skatt för inkomståret 1997 om 39 Mkr.

Efter en samlad bedömning med stöd av extern skatteexpertis har den påförda skatten ej reserverats. Skattemyndighetens beslut har överklagats.

Not 11 – Goodwill

	1999
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	75
Bolagsförvärv	40
	115
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
Vid årets början	10
Årets avskrivningar	13
	23
Planenligt restvärde vid årets slut	92

Not 12 – Byggnader och mark

Koncernen* 1999	Förvaltnings-fastigheter	Förvaltnings-fastigheter under upp-förande	Drifts-fastig-heter	Totalt
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	7.605	285	52	7.942
Nyanskaffningar	771	548	30	1.349
Bolagsförvärv	–	–	5	5
Omklassificeringar	116	-231	–	-115
Avyttringar	-1.612	–	-2	-1.614
Vid årets slut	6.880	602	85	7.567
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	613	–	2	615
Omklassificeringar	-1	–	–	-1
Avyttringar	-188	–	0	-188
Årets avskrivning enligt plan	87	–	1	88
Vid årets slut	511	–	3	514
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	160	–	–	160
Årets nedskrivningar	16	–	–	-16
Årets återföring av nedskrivningar	-16	–	–	16
Avyttringar	-44	–	0	-44
Vid årets slut	116	–	0	116
Planenligt restvärde vid årets slut	6.253	602	82	6.937
Taxeringsvärden				
Byggnader	3.660	–	8	3.668
Mark	755	–	16	771

* Aktiverade räntor på förvaltningsfastigheter uppgår till 195 (187) Mkr.

Moderbolaget 1999	Förvaltnings-fastigheter	Förvaltnings-fastigheter under upp-förande	Totalt
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	3.926	189	4.115
Nyanskaffningar	638	326	964
Omklassificeringar	350	-464	-114
Avyttringar	-261	–	-261
Vid årets slut	4.653	51	4.704
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början	311	–	311
Omklassificeringar	-1	–	-1
Avyttringar	-10	–	-10
Årets avskrivning enligt plan	52	–	52
Vid årets slut	352	–	352
Ackumulerade nedskrivningar			
Vid årets början	107	–	107
Avyttringar	-10	–	-10
Årets nedskrivningar	5	–	5
Årets återförda nedskrivningar	-16	–	-16
	86	–	86
Planenligt restvärde vid årets slut	4.215	51	4.266
Ackumulerade överavskrivningar	275	–	275
Bokfört värde	3.940	51	3.991
Taxeringsvärden			
Byggnader	2.351	–	2.351
Mark	411	–	411

Not 13 – Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen 1999	Moderbolaget 1999
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	142	2
Nyanskaffningar	8	0
Bolagsförvärv	2	–
Omklassificeringar	4	–
Avyttringar och utrangeringar	-7	0
	149	2
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	104	2
Årets avskrivningar	15	0
Omklassificeringar	4	–
Avyttringar och utrangeringar	-7	0
	116	2
Planenligt restvärde vid årets slut	33	0

Not 14 – Inventarier, verktyg och andra installationer

	Koncernen 1999	Moderbolaget 1999
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	85	3
Nyanskaffningar	21	1
Bolagsförvärv	1	–
Omklassificeringar	-4	–
Årets omräkningsdifferenser	0	–
Avyttringar och utrangeringar	-8	0
	95	4
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	53	1
Årets avskrivningar	18	1
Omklassificeringar	-4	–
Årets omräkningsdifferenser	0	–
Avyttringar och utrangeringar	-10	0
	57	2
Planenligt restvärde vid årets slut	38	2

Not 15 – Aktier och andelar i helägda koncernföretag

Aktier och andelar i helägda koncernföretag	Moderbolaget 1999
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	1.423*
Avyttringar	-471
Bokfört värde vid årets slut	952

* I beloppet ingår korrigering i rubricering av tidigare redovisad fordran på dotterbolag om 121 Mkr avseende lämnat aktieägartillskott.

Forts. not 15

Moderbolaget, tkr	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Totalt nominellt värde	Valuta	Bokfört värde
AB Brukscentralen	556048-6788	Stockholm	1.000	100		900
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5.000	5.000		1.000
AB Hem på Landet	556003-4505	Stockholm	61.390	6.131		393
JM Cityfastigheter AB	556355-8179	Stockholm	17.000.000	170.000		369.501
Byggnadsfirman Gottfrid Lindgren AB	556062-8249	Uppsala	420	420		4.577
Fastighets AB Gårda Lejon	556103-9941	Stockholm	1.000	100		100
Fastighets AB Spången	556022-4965	Stockholm	2.500	250		400
Gästeri AB	556078-6096	Stockholm	1.000	100		120
JM Byggnads AB	556101-9539	Stockholm	250.000	25.000		137.391
Månstrålen Holding AB	556496-6546	Stockholm	1.000	100		50
Lands-Bygge AB	556045-5817	Stockholm	1.000	100		237
Lunds Byggmästergille AB	556058-9888	Lund	180	180		327
AB Lidingö Nya Centrum	556339-0839	Lidingö	1.000	100		100
Mörbysvärdet AB	556471-2601	Danderyd	1.000	100		18.083
Förvaltningsbolaget Sicklaön HB	916619-0992	Stockholm	10.000			127.794
AB Bergendahl & Höckert	556042-9663	Stockholm	1.000	100		1.050
AB Orab-tomter	556012-7655	Stockholm	1.000	100		4.006
Richters Förvaltnings AB	556008-9236	Stockholm	600	150		2.046
Fastighets AB Månstrålen	556026-9796	Göteborg	50.000	500		5.038
Brf Östra Leran	716456-8706	Borlänge	47	0		474
Imedaka AB	556161-6599	Uppsala	5.000	500		6.525
KB Lidingö Nya Centrum	916624-5663	Stockholm		38.800		41.375
HB Mörby Fastighetsförvaltning [1)]	916505-6798	Stockholm		2.000		23.480
Mercator Gestão Lda, Portugal		Lissabon		380	PTE	206.610
Bokfört värde i moderbolaget vid årets slut						951.577

1) Ägarandelen uppgår till 56% av kapitalet. Resterande 44% ägs av helägda dotterbolaget Mörbysvärdet AB.

Forts. not 15
Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Totalt nominellt värde	Valuta	Bokfört värde
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	500		1.978
Borätt Mark AB	556089-8420	Stockholm	1.000	100		125
AB Citybyggen	556031-2596	Stockholm	15.000	1.500		1.800
AB Projektgaranti	556077-1841	Stockholm	1.000	100		104
Norö Exploaterings AB	556515-1163	Österåker	1.000	100		100
JM Stombyggnad AB	556173-0564	Stockholm	1.000	100		113
Entr. AB Emanuelsson & Gullberg	556081-4567	Karlstad	1.000	100		397
Fastighets AB Gredelby	556014-3181	Stockholm	2.000	2.000		23.951
Seniorgården Mark AB	556029-5726	Stockholm	1.000	100		5110
GL Bodservice AB	556161-8025	Stockholm	250.000	25.000		56.524
JM Byggservice AB	556257-9325	Stockholm	100	100		100
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1.000	100		100
Svensk Skadeservice i Sthlm AB	556038-7747	Stockholm	100	100		2.887
ÖB Fastigheter AB	556060-4737	Linköping	1.000	100		0
KB Rollsbohöjd	916863-1677	Göteborg	1	300		0
Fastighetsbolaget Bohusmark KB	916443-1125	Göteborg	1	120		120
Målerigruppen JM Byggnads AB	556212-6648	Stockholm	1.000	100		220
GL Boduthyrning AB	556044-4936	Stockholm	4.800	480		260.000
JM Inredning i Stockholm AB	556202-8653	Stockholm	1.000	100		50
Fundament A/S Norge		Oslo	1.000	1.000	NOK	849
JM Construction SA Belgien		Bryssel	10.000.000	10.000	BEF	33.816
Brf Östra Leran	716456-8706	Borlänge	4	42		42
HB Mörby Fastighetsförvaltning	916505-6798	Stockholm				483
KB Lidingö Nya Centrum	916624-5663	Stockholm	50	50		50
JM Fastigheter Liljeholmen AB	556024-7644	Stockholm	15.000	1.500		6.649
AB Saltsjö Dufnäs Villatomter	556007-4691	Stockholm	5.000	500		475
Fastighetsbolaget Svanen HB	916619-5496	Stockholm	100	100		100
Fastighets AB Svartbäcken	556061-8224	Stockholm	1.000	100		120
Mr Chip Hotel AB	556243-7151	Stockholm	100	100		103
Mr Chip Hotel AB & Co KB	916604-9321	Stockholm	1.000	1.000		1.500
Fastighets AB Palladium	556055-1441	Malmö	45.000	4.500		32.045
JM Cityfastigheter i Helsingborg AB	556044-6766	Helsingborg	1.000	1.000		0
JM Cityfastigheter i Stockholm AB	556063-5988	Stockholm	3.800	38.000		250.358
Norrlands Handelshus AB	556264-2198	Stockholm	9.000	9.000		19.735
Fastighetsbolaget Göta Ark HB	916600-1082	Stockholm	1.200	60.000		151.836
Riksgästeri AB	556046-2409	Uppsala	1.000	100		55
GL Bodtjänster AB	556154-1581	Stockholm	1.000	100		3.400
Fastighets AB Strandpromenaden	556164-5523	Stockholm	25.000	2.500		9.236
KB Pelarbacken Mindre 23	916635-8920	Stockholm	1	260.100		260.101
Olle Timblad Målerifirma AB	556072-9492	Stockholm	5.000	500		4.939
Miljönären Lindfeldts Målerif. AB	556212-6648	Borlänge	4.000	400		13.697
Gunnarssons Målerifirma AB	556107-0615	Eskilstuna	1.000	100		655
AB Nya Solna Målerifirma	556444-8248	Stockholm	10.000	100		1.300
Outstanding Hotels-Hotel AB & Restaurang	556265-4607	Stockholm	600	100		72
Fastighets AB Bollstastrand	556411-8806	Stockholm	102	102		9.687
Byggholt AS		Oslo	101	52	NOK	127.687
Byggmek AS		Oslo	800	800	NOK	852
Hotvedt Dampsag AS		Oslo	80	9.911	NOK	10.551
Kons Studentbostadsbygg i K-stad HB	969620-3042	Karlstad	2			0
AB Stockholms Badmintonhall	556037-3655	Stockholm	2.520	126		11.540
Sekå AB	556298-5605	Göteborg	1.000	100		6.350
Sekå Fastighets AB	556079-1328	Göteborg	2.500	250		1.668
JM Bruket i Kallhäll AB	556464-7997	Stockholm	50.000	5.000		26.500
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Järfälla				20.505
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Järfälla	500	50		100
Järfälla Fasad AB	556476-4222	Järfälla	10.000	100		2.350
JM Danmark AS		Köpenhamn			DKK	17.823

Not 16 – Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget 1999
Vid årets början	789
Tillkommande fordringar	39
Bokfört värde vid årets slut	828

Not 17 – Andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	Koncernen 1999	Moderbolaget 1999
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10	4
Avyttringar	0	–
Bokfört värde vid årets slut	10	4

Moderbolaget, tkr	Organisations-nummer	Säte	Eget kapital vår andel	Antal aktier och andelar	% av kapital	Nominellt värde	Bokfört värde
AB Hälsingborgsbostäder	556105-9196	Helsingborg		500	50	50	50
FASAB Fastighetssystem AB	556233-5249	Stockholm	3.154	10.562	29	1.320	4.314
HB Terminalgruppen T	916762-0443 *	Helsingborg		30	33		0
AB Ramlösa Brunnsanläggning	556031-6274	Helsingborg		625	50	63	75
							4.439
Tillkommer för koncernen, tkr							
Glasberga Fastighets AB	556361-0707	Södertälje		1.000	25	100	100
Högmora Exploaterings AB	556395-0707	Stockholm		1.000	25	100	100
Masmobergets Exploaterings AB	556395-0442	Stockholm		1.000	25	100	100
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	4.032	3.500	33	3.500	3.500
Fastighetsbolaget Glasberga KB	916643-1842	Stockholm		1	25	101	101
Handelsbolaget Energibyggarna	916619-7435	Stockholm		1	50	250	380
Olunda Terminal HB	916629-6948 *	Järfälla		1	50	500	800
Exploateringsbolaget Högmora KB	916643-6258	Stockholm		1	25	1	1
Exploateringsbolaget Masmoberget KB	916643-6213	Stockholm		1	25	1	1
Sickla Sjöstad AB	556535-1680	Stockholm		1.000	33	100	100
Adolfsbergs Brunns AB	556303-8685	Örebro		340	33	34	34
HB Jordbrokrossen	969611-4868 *	Danderyd		100	50	100	100
							5.317
Bokfört värde vid årets slut							9.756

* Obegränsat ansvar

Not 18 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Koncernen 1999	Moderbolaget 1999
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2	0
Investeringar	0	0
Avyttringar	0	0
Bokfört värde vid årets slut	2	0

Moderbolaget, tkr	Antal aktier och andelar	% av kapital	Nominellt värde	Bokfört värde
Piren AB	675		27	216
AB Östra Roslags Elverk	38		2	2
OM Gruppen AB	25.542		46	46
Svenskt Fastighetsindex SFI Ek för.	1	8	50	50
				314
Tillkommer för koncernen, tkr				
Mercator Gestäo	5			1
Exploraris Ek för.				1
CGC Centralgalaxen Bygg AB	150	20	30	20
Haninge Turism AB	100	1	10	10
Parkerings AB Dukaten	1.245	4	1.245	1.245
Entr.material ABEMA Försäljn. AB	14		14	8
AB Svensk Byggtjänst	80		16	2
Luleå Tennis AB	2		1	1
Förvaltningsbolaget Krokslätt KB	1		1	1
Bilägarnas Inköpsförening Sth Ek för.	1			0
Göteborgs Byggmästares Intresseför. upa	1			1
Norrbottens Traktor-och Grävm. för. Ek för.	1			30
Finstaortens El. Distributionsförening	76			5
Ösmo El. Distributionsförening	75			4
Garbo AB	2			70
KB Långenäs				1
Sverigehuset i Göteborg AB	250			100
Storebrand ASA	799			0
Trygg Eiendomsmegling				495
				1.995
Bokfört värde vid årets slut				2.309

Not 19 – Andra långfristiga fordringar

	Koncernen 1999	Moderbolaget 1999
Vid årets början	51	9
Reglerade fordringar	-8	-8
Bokfört värde vid årets slut	43	1

Not 20 – Exploateringsfastigheter

	Koncernen 1999	Moderbolaget 1999
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2.022	316
Nyanskaffningar	819	75
Omklassificeringar	113	113
Överfört till byggrörelsens produktion	-337	–
Avyttringar	–	–
Vid årets slut	2.617	504
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	2	–
Årets nedskrivningar	4	1
Vid årets slut	6	1
Bokfört värde vid årets slut	2.611	503
Taxeringsvärde		
Byggnader	433	34
Mark	495	66
	928	100

Not 21 – Andelar i brf m.m.

	Koncernen 1999	Moderbolaget 1999
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34	0
Inköp	56	–
Omklassificeringar	0	0
Avyttringar	-42	–
Bokfört värde vid årets slut	48	–
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	2	–
Bokfört värde vid årets slut	2	–
Bokfört värde vid årets slut	46	–

Not 22 – Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Skattefordran	34	51	48	–
Reversfordringar m.m.	3	5	–	–
Förskott fastighetsförvärv	–	125	–	–
Övrigt	75	71	8	6
	112	252	56	6

Not 23 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Upplupna räntor	4	8	3	6
Upplupna hyror	3	–	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	22	17	5	2
Förutbetalda hyror	1	2	0	–
Förutbetalda räntor	0	0	–	–
Övriga upplupna intäkter	7	22	5	10
	37	49	13	18

Not 24 – Räntebärande och ej räntebärande tillgångar

	Koncernen 1999		Moderbolaget 1999	
	Räntebärande	Ej räntebärande	Räntebärande	Ej räntebärande
Immateriella anläggningstillgångar	–	92	–	–
Materiella anläggningstillgångar	–	7.008	–	4.268
Finansiella anläggningstillgångar	33	22	828	957
Exploateringsfastigheter m.m.	–	2.664	–	503
Kortfristiga fordringar	3	838	830	79
Kortfristiga placeringar	52	–	–	–
Kassa och bank	338	–	124	–
Bokfört värde vid årets slut	426	10.624	1.782	5.807

Not 25 – Eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Aktiekapital				
Vid årets början	133	131	133	131
Nyemission	–	2	–	2
Vid årets slut	133	133	133	133
Bundna reserver (reservfond i moderbolaget)				
Vid årets början	1.533	1.410	687	643
Nyemission	–	44	–	44
Omräkningsdifferens	-1	8	–	–
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	-163	71	–	–
Vid årets slut	1.369	1.533	687	687
Fritt eget kapital				
Vid årets början	1.146	1.082	637	518
Erhållna koncernbidrag	–	–	–	40
Lämnade koncernbidrag	–	–	-21	-62
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	6	6
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital	163	-71	–	–
Utdelning	-108	-106	-108	-106
Årets resultat	441	241	125	241
Vid årets slut	1.642	1.146	639	637
SUMMA EGET KAPITAL	3.144	2.812	1.459	1.457

Redovisning av koncernbidrag har skett i enlighet med Redovisningsrådets akutgrupps uttalande ”Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott”.

Aktiekapital
Fördelningen på aktieslag per 31 december 1999:

1.250.000	A-aktier	(10 röster/aktie)
31.991.000	B-aktier	(1 röst/aktie)
33.241.000		

Samtliga aktier är fria och har ett nominellt värde av 4 kronor.
Vid full konvertering av de tecknade konvertiblerna tillkommer 520.911 B-aktier.

Not 26 – Obeskattade reserver i moderbolaget

	Moderbolaget	
	1999	1998
Skatteutjämningsreserv	–	1
Ackumulerad avskrivning utöver plan:		
Byggnader och mark	275	255
Periodiseringsfonder:		
Avsatt till tax 1996	43	43
Avsatt till tax 1997	2	2
Avsatt till tax 1998	65	65
Avsatt till tax 1999	13	13
Avsatt till tax 2000	28	–
	426	379

Not 27 – Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
PRI	352	337	172	173
Övrigt	1	1	1	1
	353	338	173	174

Not 28 – Avsättningar för skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Latent skatt på obeskattade reserver	280	313	–	–
Övrig latent skatt	181	154	–	–
Övrig avsättning för skatt	43	9	32	–
	504	476	32	–

Not 29 – Övriga avsättningar

	Koncernen	
	1999	1998
Garantiavsättningar	76	64
Övriga avsättningar	54	39
	130	103

Not 30 – Räntebärande och ej räntebärande skulder

	Koncernen 1999		Moderbolaget 1999	
	Räntebärande	Ej räntebärande	Räntebärande	Ej räntebärande
Skulder till kreditinstitut	5.371	4	4.637	2
Förskott från kunder	–	7	–	–
Leverantörsskulder	–	466	–	18
Skulder till koncernföretag	–	–	455	–
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	–	28	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	398	–	115
Övriga skulder	291	354	151	121
	5.662	1.257	5.243	256

Not 31 – Skulder till kreditinstitut

Koncernen	Moderbolaget			
	1999	1998	1999	1998
Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	439	66	416	19
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	168	307	57	65
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	4.768	5.249	4.166	4.440
Bokfört värde vid årets slut	5.375	5.622	4.639	4.524

Not 32 – Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter

	Koncernen		Moderbolaget	
Checkräkningskredit	1999	1998	1999	1998
Beviljad kreditlimit	128	111	100	100
Outnyttjad del	-114	-111	-100	-100
Utnyttjat kreditbelopp	14	–	–	–

	Koncernen		Moderbolaget	
Kreditavtal	1999	1998	1999	1998
Beviljade kreditavtal	1.012	612	1.012	612
Outnyttjad del	-612	-612	-612	-612
Utnyttjat kreditavtal	400	–	400	–

Not 33 – Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	Koncernen	
	1999	1998
Ackumulerad á conto fakturering i pågående arbeten	3.967	2.990
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-3.939	-2.905
	28	85

Not 34 – Övriga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Checkräkningskredit m.m.	1999	1998	1999	1998
Förfallotidpunkt, mindre än 1 år från balansdagen	437	133	121	14
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	75	–		–
Konvertibellån	81	–	100	–
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	52	–	51	–
	645	133	272	14

Konvertibellån

Erbjudande om konvertibelt förlagslån till de anställda tecknades för 80,7 Mkr. Därutöver placerades 19,3 Mkr hos det delägda dotterbolaget AB Garantihus för att kunna erbjudas nyanställda. Konvertibellånets löptid är 15 juni 1999 – 15 juni 2003, d.v.s. fyra år. Lånet löper med en ränta om STIBOR minus 0,8 procentenheter. Konvertering till B-aktier kan ske under tiden 1 juni 2001 – 1 juni 2003 med undantag perioden 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år. Konverteringskursen är 155 kronor.

Antalet aktier före konvertering uppgår till 33.241.000 stycken. Vid full konvertering av de tecknade konvertiblerna tillkommer 520.911 stycken aktier. Aktiekapitalet skulle vid full konvertering av de tecknade konvertiblerna ökas med 2.084 tkr motsvarande 1,6 procent av aktiekapitalet och 1,2 procent av rösterna i bolaget.

Not 35 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Semesterreserv m.m.	106	94	8	4
Sociala avgifter m.m.	98	67	11	14
Upplupna hyror	1	–	–	–
Upplupna räntor	44	34	31	25
Förutbetalda hyror	54	116	48	66
Förutbetalda räntor	12	25	–	–
Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter	83	124	17	25
	398	460	115	134

Not 36 – Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	1999	1998	1999	1998
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder				
Avseende avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser:				
Företagsinteckningar	104	100	–	–
Fastighetsinteckningar	4.363	4.745	3.232	3.164
	4.467	4.845	3.232	3.164
Övriga ställda säkerheter				
Tillgångar belastade med äganderättsförbehåll	–	1	–	–
Totala säkerheter	4.467	4.846	3.232	3.164
Ansvarsförbindelser				
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1.268	956
Borgensförbindelser, övriga	1.484	770	503	214
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	26	99	8	45
Övriga ansvarsförbindelser	86	8	5	5
Totala ansvarsförbindelser	1.596	877	1.784	1.220

Koncernen har dessutom åtagande att förvärva osålda andelar i av JM bildade bostadsrättsföreningar. Moderbolaget har därutöver garantiutfästelser mot AB Bostadsgaranti avseende tidigare färdigställda bostadsprojekt. Moderbolaget och koncernen har borgensförbindelser avseende långsiktiga förvaltningsavtal.

Not 37 – Arvode och kostnadsersättning

	Koncernen 1999	Moderbolaget 1999
KPMG		
Revisionsuppdrag	0,9	0,5
Andra uppdrag	1,6	1,3
	2,5	1,8
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		
Revisionsuppdrag	1,8	0,3
Andra uppdrag	9,5*	–
	11,3	0,3
Totalt		
Revisionsuppdrag	2,7	0,8
Andra uppdrag	11,1	1,3
	13,8	2,1

*Huvuddelen avser tjänster vid implementering av nytt affärssystem utfört av Öhrlings PricewaterhouseCoopers Management Consulting.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den i moderbolaget redovisade årsvinsten 125.217.997 kronor med tillägg av från tidigare år balanserade vinstmedel 513.812.729 kronor, sammantaget 639.030.726 kronor, disponeras så att till aktieägarna utdelas

6,75 per aktie	224.376.750 kronor
i ny räkning överförs	414.653.976 kronor
	639.030.726 kronor

STOCKHOLM DEN 22 FEBRUARI 2000

Per Westlund
Ordförande

Monica Lindstedt

Leif Lundell

Lennart Nordlinder

Anders Nyrén

Per Olofsson

Bertil Tiusanen

Carl Eric Stålberg
Verkställande direktör

Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I JM AB (PUBL)
ORG NR 556045-2103

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i JM AB (publ) för år 1999. Det är styrelsens 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 har 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 till 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 revisionssed 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 24 MARS 2000

Bertil Edlund
Auktoriserad revisor

Bernhard Öhrn
Auktoriserad revisor

Bosön: ”Husen riktigt smälter in i omgivningen”

Åtta svarta trähus med gröna tak inne i dungen ser ut som om de byggts för länge sedan, när granarna bara var små plantor. Eller har de färdiga husen kanske lyfts ner med helikopter? Nej, ingetdera. Studentbostäderna vid Bosöns Idrottsfolkhögskola blev inflyttningsklara efter att ha byggts med ett minimum av svängrum.

”Stilen är verkligen bra. Man blir förvånad över hur husen riktigt smälter in i omgivningen”, säger Lars Jonsson, som bor i en tvåa tillsammans med Anna Arvidsson.

Fotboll och friidrott är deras sporter, och till sommaren kommer de att vara färdiga idrottskonsulenter. Nu har de bott här i ett halvår, och de riktigt njuter. Tidigare bodde de i ett av skolans minimala studentrum.

”Detta är helt suveränt. Rena slottet”, säger Anna när hon visar runt i tvårummaren.

Även invändigt dominerar naturmaterialen. Trä och klinker i golven, medan våtutrymmet är helkaklat och lättstädat. Toaletter och handfat har vägganslutna avlopp. Alla byggmaterial är förstås miljövarudeklarerade. Energisnåla armaturer och vitvaror minskar förbrukningen av el kraftigt jämfört med normala installationer. Värmen kommer från berggrund och solfångare.

Det var JMs miljöprofil som avgjorde när Riksidrottsförbundet valde byggherre. Planerna på ett liknande elevcampus hade tagit form tidigare, i samband med diskussionerna inför ett eventuellt OS i Stockholm.

En miljöåtgärd ställer sig dock Anna och Lars tveksamma till, nämligen den avgiftsbelagda tvättstugan. Erfarenheter har visat att miljöbelastningen minskar med betalsystem och fördoserade maskiner.

”Kostnaden för att tvätta känns tung, och att över huvud taget få en tvättid är svårt eftersom vi har två maskiner för 90 personer. Men det är klart att vi som bor här idrottar allihopa, och har nog större behov av tvättmöjligheter än andra”, säger Anna.

Högkvalitativt bestånd i Storstockholmsområdet

JMs bestånd av förvaltningsfastigheter kompletterar och stödjer den löpande affärs- och projektutvecklingen.

Vid slutet av 1999 bestod beståndet av 91 (137) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 640.000 (833.000) kvm och ett bokfört värde på 6.253 (6.390) Mkr. Beståndet har efter stora fastighetsaffärer under 1999 en mycket stark koncentration till Storstockholm, som står för 96 procent av de totala hyresintäkterna och för 93 procent av de uthyrbara ytorna. Hela JMs bestånd i Skåne avyttrades under året och beståndet i Göteborg har kraftigt minskat.

Huvuddelen av JMs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad och dess norrförorter. Bostadsbeståndet utgörs till stor del av fastigheter belägna i Stockholms innerstad och attraktiva närområden.

Vid slutet av året var 2,7 (5,7) procent av lokalytorna outhyrda. I hyresvärde motsvarade detta en vakansgrad på 2,0 (4,2) procent, inklusive räntebidrag. Den ökade efterfrågan på lokaler har medfört exceptionellt låga vakanser.

Vid beräkning av vakanserna har projektfastigheter undantagits. En vakansnivå på 3–4 procent i hyresvärde anses representera normal omflyttning i ett fastighetsbestånd.

STOCKHOLM INOM TULLARNA

Av beståndet på 154.000 (120.000) kvm finns cirka 60 procent i området kring Vasagatan och Sergels Torg, där elva fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 91.000 kvm är belägna. Tre stora fastigheter belägna på Södermalm och Kungsholmen står för ytterligare cirka 36 procent av de uthyrbara ytorna. Hyresutvecklingen i innerstaden har under 1999 varit fortsatt mycket stark, i synnerhet för utvalda delområden. Efterfrågan på kontorslokaler i områdena kring Vasagatan och Sergels Torg är stark.

NORRA STORSTOCKHOLM

Beståndet i norra Storstockholm om cirka 280.000 (251.000) kvm utgörs huvudsakligen av kontorslokaler med koncentration till Danderyd, Täby, Sollentuna och Solna som har 71 procent av de uthyrbara ytorna. Cirka 6 procent av beståndet finns i Uppsala. För kommersiella lokaler med bra lägen har hyresutvecklingen varit stigande, speciellt i Danderyd som upplevt en stark efterfrågan.

SÖDRA STORSTOCKHOLM

Beståndet av fastigheter söder om Stockholm uppgår till drygt 71.000 (64.000) kvm och utgörs huvudsakligen av två stora fastigheter i Södertälje samt ett kontors- och utvecklingsprojekt i Nacka.

BOSTÄDER STOCKHOLM

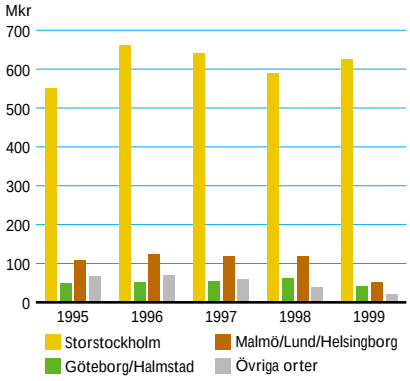
Bostadsbeståndet om 93.000 (95.000) kvm är starkt koncentrerat till Stockholms innerstad och till attraktiva ytterområden som Bromma, Lidingö och Hammarbyhöjden.

ÖVRIGA LANDET

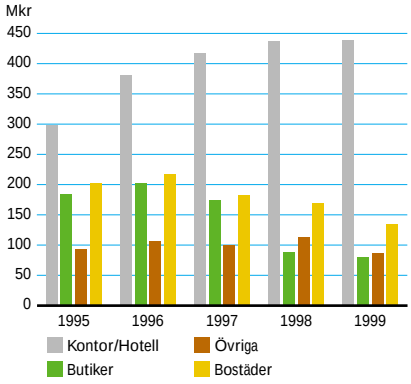
I övriga Sverige har JM ett fastighetsbestånd på knappt 42.000 (303.000) kvm.

Intill Mörby Centrum norr om Stockholm äger och förvaltar JM kontor med en sammanlagd lokalyta om 55.000 kvm. Området fick en rejäl uppfräschning under 1999.

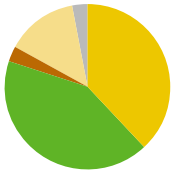
Hyresintäkter, marknadsfördelade



Hyresintäkter, lokalfördelade

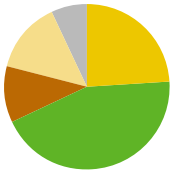


Marknadsvärden 1999



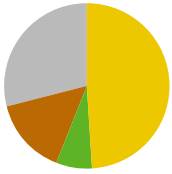
Lokaler Sthlm inom tullarna 38%
Lokaler Norra Storsthlm 42%
Lokaler Södra Storsthlm 3%
Bostäder Storsthlm 14%
Övriga 3%

Uthyrbara ytor 1999, marknadsfördelade



Lokaler Sthlm inom tullarna 24%
Lokaler Norra Storsthlm 44%
Lokaler Södra Storsthlm 11%
Bostäder Storsthlm 14%
Övriga 7%

Uthyrbara ytor 1999, lokalfördelade



Kontor/Hotell 49%
Butiker 7%
Bostäder 15%
Övriga 29%

FASTIGHETSBESTÅND 1999-12-31

FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER	Sthlm inom tullarna	Norra Storsthlm	Södra Storsthlm	Bostäder Sthlm	Övriga	Totalt
Antal fastigheter	18	37	5	17	14	91
Uthyrbar yta (kvm)	154.000	280.000	71.000	93.000	42.000	640.000
Kontor/Hotell	78.000	182.000	23.000	4.000	25.000	308.000
Butiker	19.000	17.000	0	5.000	2.000	44.000
Bostäder	2.000	15.000	0	77.000	6.000	102.000
Övrigt	55.000	66.000	48.000	7.000	9.000	186.000
Uthyrningsgrad (%)						
baserat på hyror	98,2	97,7	85,6	99,4	100,0	98,0
baserat på uthyrbar yta	98,1	97,2	92,7	99,2	99,4	97,3
Hyresintäkter 1999 (Mkr)*	194	283	27	122	114	740
Kontor/Hotell	146	210	11	7	65	439
Butiker	24	34	0	8	14	80
Bostäder	1	18	0	101	15	135
Övrigt	23	21	16	6	20	86
Marknadsvärde (Mkr)	3.250	3.610	220	1.240	280	8.600
Direktavkastning på marknads-värdet exkl. räntebidrag (%)	5,9	6,8	9,1	6,0	8,9	6,5

* Hyresintäkter 1999 är ej relevanta med angivna ytor pga. avsevärda förändringar under året.

Beräknat marknadsvärde och marknadsposition

Vid årsskiftet 1999/2000 genomförde JM i samarbete med NewSec en bedömning av marknadsvärdet i JMs fastighetsbestånd. Till grund för detta har NewSec gjort en individuell bedömning av varje JM-ägd fastighets marknadsposition. Bedömningsfaktorerna är definierade utifrån ett hyresgästperspektiv, dvs. de ska spegla de viktigaste faktorerna för hyresgästernas val av lokaler eller bostäder inom respektive delmarknad. För kontorsfastigheter har bedömts bland annat faktorer som kommunikationer, service och miljö, men även attraktivitet vad avser standard, underhåll och parkeringsmöjligheter.

För en fastighet som bedömts ha bästa marknadsposition på en marknad med fri konkurrens är hyresrisken lägre än för fastigheter i sämre lägen. Totala avkastningskravet blir därigenom lägre för en fastighet i det bättre läget än i det sämre. En fastighets marknadsposition utgör därför ett bra underlag vid bedömningen av vilka avkastningskrav som ska gälla vid beräkningen av respektive fastighets värde. NewSec har för varje fastighet bedömt ett direktavkastningskrav som lagts till grund för beräkning av marknadsvärdet.

Marknadsvärdet på JMs bestånd beräknas till 8.600 Mkr. Härvid har en schablonmässig vakans om cirka 3 procent av hyresvärdet tillämpats. Det bokförda värdet för motsvarande fastigheter är 6.253 Mkr.

BERÄKNAT MARKNADSVÄRDE, MKR

FASTIGHETER	Prognos 2000 Fullt uthyrt driftnetto exkl. räntebidrag	Direkt-avkastning	Beräknat marknads-värde exkl. räntebidrag
Lokaler Stockholm inom tullarna	192	5,7%	3.363
Lokaler Norra Storstockholm	246	6,6%	3.727
Lokaler Södra Storstockholm	20	8,8%	226
Bostäder Storstockholm	75	5,9%	1.268
Övriga	25	8,5%	293
TOTALT	**557**	**6,3%**	**8.877**
Beräknat nuvärde av räntebidrag			20
Reduktion för schablonmässig vakans, 3%			-297
BERÄKNAT MARKNADSVÄRDE			**8.600**

MARKNADSPOSITION

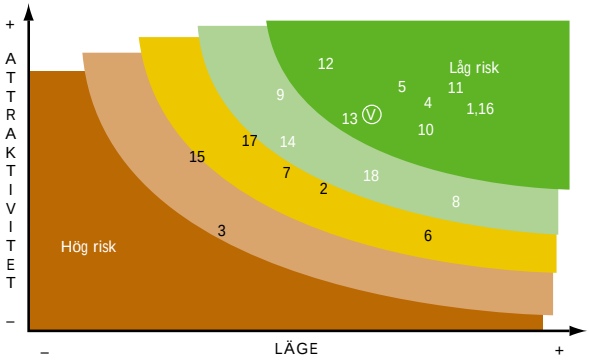
Marknadspositionen redovisas här i vidstående diagram med fem klasser där fastigheter med bra läge och hög attraktivitet placerats i det mörkgröna fältet, medan fastigheter med lägre attraktivitet placerats i det röda.

Fastigheter placerade i gröna fält bedöms ha en bättre potential för driftnettoutveckling än fastigheter i de röda fälten baserat på starkare konkurrensförmåga på respektive delmarknad.

FÖRÄNDRING AV VÄRDET PÅ JMs FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER 1999. FÖRSÄLJNINGAR/FÖRVÄRV, INVESTERINGAR RESP. VÄRDEFÖRÄNDRINGAR, MKR

FASTIGHETER	Marknads-värde 1998/99	Fastighetsförändring Försäljning	Förvärv	Investering Omklassificering	Värdeför-ändring	Marknadsvärde 1999/2000
Lokaler Stockholm inom tullarna	2.200	2	634	68	350	3.250
Lokaler Norra Storstockholm	2.980	0	119	363	148	3.610
Lokaler Södra Storstockholm	180	70	0	87	23	220
Bostäder Storstockholm	1.220	24	0	1	43	1.240
Övriga	1.870	1.614	0	31	-7	280
SUMMA	**8.450**	**1.710**	**753**	**550**	**557**	**8.600**

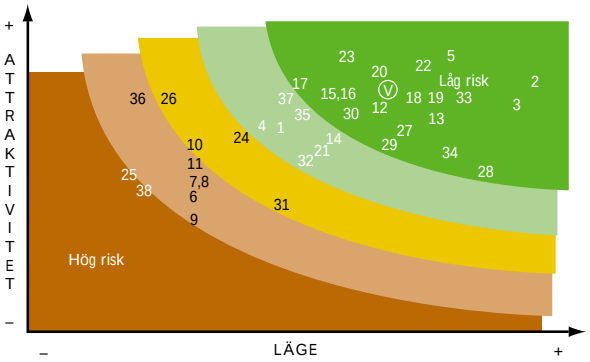
A LOKALER STOCKHOLM INOM TULLARNA



Uthyrningsbar area	154.000 m²
Hyra 2000 (prognos)	244 Mkr
Direktavkastning	5,7%
Värde	3.250 Mkr

Kommentar:
Värdetyngdpunkten ligger i det mörkgröna fältet. Fastigheten Barnängen 4 (nr 3) skall vidareutvecklas.
Se sidorna 80–81

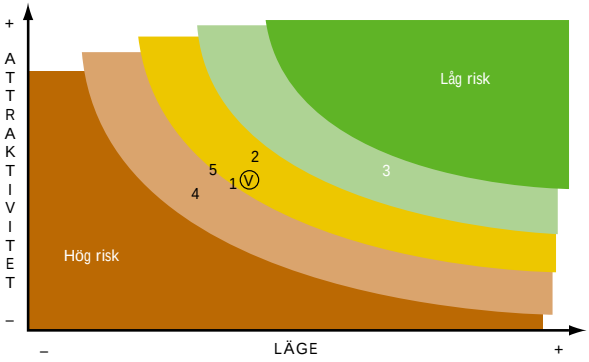
B LOKALER NORRA STORSTOCKHOLM



Uthyrningsbar area	280.000 m²
Hyra 2000 (prognos)	303 Mkr
Direktavkastning	6,6%
Värde	3.610 Mkr

Kommentar:
Trots en viss spridning i diagrammet ligger tyngdpunkten väl i det mörkgröna fältet. Fastigheter i de röda och gula fälten är av mindre storlek.
Se sidorna 82–84

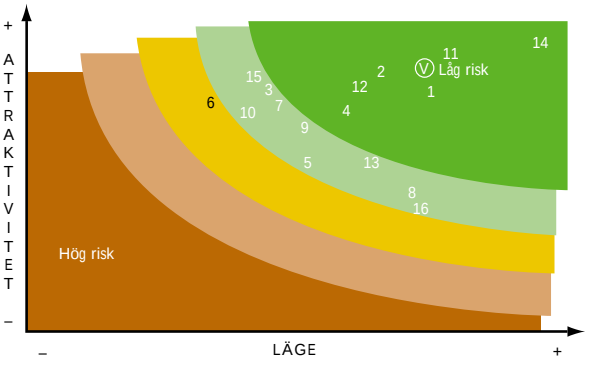
C LOKALER SÖDRA STORSTOCKHOLM



Uthyrningsbar area	71.000 m²
Hyra 2000 (prognos)	30 Mkr
Direktavkastning	8,8%
Värde	220 Mkr

Kommentar:
Fastigheterna Isbrytaren 1 (nr 4) och Kryssaren 8 (nr 5) är två större exploateringsfastigheter i Södertälje.
Se sidan 85

D BOSTÄDER STORSTOCKHOLM



Uthyrningsbar area	93.000 m²
Hyra 2000 (prognos)	116 Mkr
Direktavkastning	5,9%
Värde	1.240 Mkr

Kommentar:
Bostäder i egen förvaltning består i huvudsak av fastigheter som vi själva producerat under de senaste tio åren och som är placerade i utvalda lägen.
Se sidorna 86–87

JM-koncernens förvaltningsfastigheter 1999-12-31

För fastighetssammanställningen gäller följande förutsättningar. Samtliga lokalhyresavtal är indexreglerade och följsamheten mot KPI är mellan 75 procent och 100 procent. I kolumnen för hyresintäkternas fördelning är ungefärliga värden angivna eftersom vissa hyresavtal innehåller flera olika typer av ytor. För bostadsavtal har angetts att avtalen löper utan uppsägning.

Den genomsnittliga driftkostnaden för fastigheter med övervägande kontorslokaler är 175 kr per kvm uthyrbar yta, för fastigheter med övervägande bostäder 225 kr per kvm uthyrbar yta. I driftkostnaderna ingår inte kostnader för centraladministration och hyresgästanpassning. Differensen mot resultaträkning förklaras av under året sålda och köpta fastigheter.

A

LOKALER STOCKHOLM INOM TULLARNA

Grp Nr	Fastighet Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts-avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	Uthyrbar yta Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin-täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
1	**Adam & Eva**	1963	168,8	23.858		1.748	2,0	21%	10%	25,7	HM
	Drottningg. 56–58		2.175			6.175		51%	0%	20,0	Sko-City
	M. Samuelsg 46–48								0%		Nordbanken
	Stockholm					65					Sthlm Parkering
	Kontor, Butiker, Park					15.870		28%			
2	**Barnhuset 6**	1889	20,9	2.827		1.877	3,6	85%	84%	3,7	NordPool
	Barnhusgatan 4								7%	3,6	Stroede Data
	Stockholm					790		12%	0%		EISI
	Kontor och butiker					160		3%			
3	**Barnängen 4**	1901–1958	65,1	19.635		3.775	12,9	25%	97%	13,8	Norstedts Tryckeri
	Barnängsgatan 21	1978							0%	12,7	Stockholms
	Stockholm								0%		Kommun
	Kontor och tryckeri					15.860		75%			
4	**Beridarbanan 13**	1962	94,3	6.654		278	1,0	6%	39%	13,7	Intersport
	Sergelgatan 11–15		1.250			3.660		80%	4%	12,5	HM
	M. Samuelsg 44								0%		Handskmakarn
	Stockholm					287		2%			Sthlm Gatu o Fast
	Kontor, Butiker, Park					2.429		12%			
5	**Boken 13**	1988	7,5	3.323		2.538	6,8	85%	70%	8,1	Invest in Sweden
	Gamla Brog. 36					382		14%	45%	7,1	Hansa Rail
	Stockholm								0%		Sve Rail
	Kontor					28					Italia
						375		1%			Twilfit
6	**Boken 16**	1884	62,0	4.058	1.421	1.428	5,6	72%	96%	9,0	Adlon Hotel
	Vasagatan 42, 44	1978				725		20%	64%	8,0	Butiker, tandläkare
	Stockholm								0%		
	Kontor och butiker					484		8%			
7	**Del av Ladugårds-gärde**	1994	0,0	379			0,4		100%	0,4	Sv. Stöldskyddsför.
			69						100%	0,4	
	Frihamnen								100%		
	Provningshall					379		100%			

Grp Nr	Fastighet Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts- avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	 Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin- täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
8	**Glaucus 4:5**	1647	16,0	2.417		1.652	2,3	90%	69%	4,0	Sthlm Water Fest.
	Skeppsbron 32	2000				209		9%	55%	1,7	Slitz Mediaprodukt.
	Stockholm								41%		Trader Fondkom.
	Kontor					556		1%			
9	**Göta Ark 18**	1984	220,0	20.069		16.878	29,4	88%	56%	32,0	Stadsdelsnämnd
	Medborgarpl. 25		2.625			477		5%	17%	29,4	Läkemedelsdata
	Stockholm								10%		LIF, SLL
	Kontor					1.089		4%			Frango
						1.625		3%			Kommunförb.Sthlm
10	**Hägern Större 16**	1989	246,3	11.221		7.019	25,6	69%	75%	29,0	Trema
	Drottninggatan 31		4.540			2.329		25%	43%	25,0	Cita
	Stockholm								8%		Framtidsfabriken
	Kontor och butiker					648		4%			Press Stopp Grupp.
						1.225		2%			
11	**Kortbyrån 17**	1960	252,5	19.506		11.652	27,0	70%	33%	34,6	Industrifonden
	Vasagatan 11	under omb.				1.714		9%	14%	30,0	LO Rättsskydd AB
	Stockholm								0%		GIS Center
	Kontor					2.690		13%			Handelsbanken
						3.450		9%			
12	**Lagern 12**	1987	155,3	6.688		5.713	14,5	95%	95%	16,2	Sv. Försäkringsförb.
	Klara N. Kyrkog. 31								89%	16,2	A-kass. Samorg.
	Stockholm								45%		Akad.erk.arbl.kassa
	Kontor					75					KK-Stiftelsen
						900		5%			
13	**Lagern 13**	ca.1870	34,2	1.997		1.787	4,3	100%	100%	4,3	Ekobrottsmyndigh.
	Olof Palmesg. 23								0%	4,3	
	Stockholm								0%		
	Kontor					210					
14	**Läraren 4**	1904	39,8	4.240		2.483	5,7	72%	96%	6,0	KNOW I.T.
	Torsgatan 2	1935				1.269		18%	55%	5,7	Fiab Presentreklam
	Stockholm	1975				451		10%	0%		
	Kontor	1997				37					
15	**Paradiset 23**	1954	79,5	15.162		8.212	13,6	75%	47%	15,0	Birka Service
	Nordenflychtsv. 66	1972				620		5%	4%	13,9	Pharmacia
	Stockholm	1986							4%		Lokaldelen
	Kontor och lager	1997				3.480		12%			Solidlås
						2.850		8%			Adena Picos
16	**Pilen 30**	1988	151,3	6.482	3.003	2.732	17,8	91%	74%	19,4	Freys Hotell
	Vasagatan 36		3.160			431		8%	62%	16,1	Euorofutures
	Stockholm								46%		PostGirot Bank
	Hotell och butik					66					
						250		1%			
17	**Spelbomskan 14**	1907	0,0	2.400		2.400	0,7	100%	0%	2,2	Europaskolan
	Sandåsgatan 2								0%	2,0	
	Stockholm								0%		
	Skola										
18	**Typhon 16**	1635	30,5	2.496		1.009	3,5	47%	67%	3,5	Strömma Textil
	Kornhamnstorg 49	1906				748		41%	22%	3,5	Fox Design,Scholl
	Gamla Stan, Sthlm	1987				655		11%	5%		
	Kontor, butik, bost.					84		1%			
	Total Grupp A		**1.644**	**153.412**	**4.424**	**73.181**	**177**	**76%**	**69%**	**241**	
			13.819			**18.739**	**0**	**10%**	**34%**	**212**	
						1.896		**1%**	**13%**		
						26.198		**10%**			
						28.974		**3%**			

B

LOKALER NORRA STORSTOCKHOLM

Grp Nr	Fastighet Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts- avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin- täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
1	**Bulten 7**	1992	5,6	1.839		992	1,2	100%	100%	2,2	Datagrossisten
	Rinkebyvägen 11								41%	1,2	i Danderyd AB
	Danderyd								20%		
	Kontor och lager					847					
2	**Svärdet 8, 9, 10**	1981–1989	373,8	55.835		35.669	47,7	94%	87%	66,0	Cornerstone
	11, 12, 21, 28	1995							44%	49,3	Acando
	32, 33, 35	1998							8%		Netwise
	Svärdv. Danderyd	1999				3.641		1%			J & W
	Kontor					16.525		5%			
3	**Svärdet 7**	1985	6,3	1.350	1.350		1,4	100%	0%	1,4	Danderyds Gästeri
	Svärdvägen 31								0%	1,4	
	Danderyd, Mörby C								0%		
	Gästeri, hotell										
4	**Fjällräven 1**	1963	24,9	6.861		4.300	6,8	100%	100%	7,5	Fjällrävens Skola
	Vesslevägen 3–7	1998/1999					0,0		100%	7,0	
	Lidingö					2.561			100%		
	Friskola										
5	**Oden 20, 21, 22**	1995	184,7	24.047		3.049	37,7	11%	98%	38,5	89 st. lägenheter
	Lidingö Centrum	1952/1994	149			11.008	2,2	60%	83%	35,9	38 st. butiker
	Butiker, bostäder					6.666		24%	70%		2 st. banker
						1.349		5%			Bibliotek
						1.975					SF Bio
6	**Sigtuna 2:161**	ca 1940	spec.enhet	247			0,7	100%	0%	0,7	Sigtuna kommun
	Väringavägen 57	1991							0%	0,5	
	Sigtuna								0%		
	Barnstuga					247					
7	**Sigtuna 2:164**	1943	spec.enhet	769		204	1,3	25%	100%	1,3	Sigtuna kommun
	Rektor Cullbergsv. 9	1992					0,0		69%	1,3	
	Sigtuna					520		75%	69%		
	Äldreboende					45					
8	**Sigtuna 2:167**	1932	4,2	775	775		0,8	100%	100%	0,8	Kristina Konferens
	Rektor Cullbergsv. 3	1991							100%	0,8	Annex
	Sigtuna								100%		
	Hotell & konferens										
9	**Sigtuna 2:169**	1935	spec.enhet	702		702	0,7	100%	0%	0,7	Väringaskolan
	Rektor Cullbergsv. 8								0%	0,4	
	Sigtuna								0%		
	Skolbyggnad										
10	**Sigtuna 2:170**	1935	9,8	1.841	1.841		2,0	100%	100%	2,1	Kristina Konferens
	Rektor Cullbergsv 1	1990							100%	2,1	
	Sigtuna								100%		
	Hotell & konferens										
11	**Sigtuna 2:171**	1965	spec.enhet	1.355		1.013	1,3	96%	100%	1,3	Stockholms läns
	Väringav. 11	1994							100%	1,3	landsting
	Sigtuna								100%		
	Vårdbyggnad					342		4%			
12	**Centrum 12**	1985	27,0	9.286	9.286		9,3	100%	0%	10,5	Star Hotell
	Sköldvägen 2–4		398						0%	0,0	
	Sollentuna								0%		
	Hotell, ägs till 50%										
13	**Centrum 13**	1985	25,3	5.166		3.505	7,2	64%	90%	7,1	Baan Nordic AB
	Aniaraplatsen 4–6					860		33%	27%	5,8	Handelsbanken
	Sollentuna C.								3%		
	Kontor, butiker					251		2%			
						550		1%			
14	**Ekplantan 2**	1988	12,7	4.396		2.548	3,2	99%	100%	3,6	Snickers Orginal
	Djupdalsv. 13–15								100%	3,6	
	Sollentuna								1%		
	Kontor och lager					1.848		1%			

Grp Nr	Fastighet Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts- avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin- täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
15	**Nattvakten**	1984–1990	60,5	13.916		11.991	11,2	90%	100%	14,2	Projektgaranti
	3, 5, 6, 7, 8, 9, 10	1999	717						73%	11,5	STM
	Sjöängsvägen								36%		Svafab
	Sollentuna, kontor					1.925		10%			
16	**Reglaget 1**	1987	21,0	3.292		1.212	1,4	11%	95%	2,8	Hydraulprodukter
	Bergkällavägen 24	1990				1.550		78%	59%	2,6	Endress&Hauser
	Sollentuna								59%		
	Kontor och lager					530		11%			
17	**Ritmallen 1**	1976	22,7	4.655		2.942	4,2	66%	98%	4,5	Vårdcentralen
	Kung Hans väg 4–12	1990				1.002		23%	38%	4,1	Apoteket
	Sollentuna								11%		Fujitsu Nordic
	Kontor och butiker					711		11%			
18	**Träkolet 16**	1982	55,6	13.941		11.510	10,2	97%	85%	13,2	Cramo
	Turebergsv. 3–7, 11	1988							59%	9,7	Combra
	Sollentuna								11%		Amedic
	Kontor					631		1%			
						1.800		2%			
19	**Hilton, etapp 1**	1999	saknas	20.100		12.100	0,0	0%	100%	26,0	JM AB
	Telegrafgatan 4–6					700		0%	100%	21,0	Lafarge Braas
	Solna								100%		Scandinavia AB
						500		0%			
						6.800		0%			
20	**Motorn 10**	1948	36,1	6.575		4.327	5,5	78%	97%	6,0	Skand. Chiroprakt
	Råsundavägen 101	1989							91%	5,1	Västerortspolisen
	Solna								60%		Solna Stad
	Kontor					2.248		22%			
21	**Planen 3**	1992	112,7	14.698		3.912	13,1	46%	96%	12,9	Svea Inkasso
	Solnav./Bollg.					403	0,6	4%	57%	12,5	Carlson Wagonlit
	Solna					4.810		37%	49%		
	Kontor, bostäder					1.223		13%			
						4.350					
22	**Skogskarlen 1**	1971	59,2	12.140		12.140	14,2	100%	100%	14,2	Assi Domän
	Pipersväg 2	1996							100%	14,2	
	Solna								100%		
	Kontor och lager										
23	**Yrket 3**	1982	22,6	8.775		2.383	4,4	98%	100%	4,6	Kylma
	Smidesvägen 4–8	1995							100%	4,6	Sv. Skidförbundet
	Solna								84%		
	Kontor och lager					3.792		1%			
						2.600		1%			
24	**Domnarvet 10**	1979	15,7	3.543		2.508	0,3	63%	95%	2,4	Hydmos Industritek.
	Domnarvsg. 31–33		244						95%	0,3	Ipsen Nordiska
	Lunda, Stockholm								95%		
	Kontor och lager					1.035		37%			
25	**Gunnebo 15**	1992	25,2	4.135		4.135	3,7	100%	0%	3,7	Sony Scandinavia
	Salagatan 42–44								0%	3,7	Sweden
	Lunda, Stockholm								0%		
	Kontor										
26	**Holar 1**	1982	34,2	5.626		5.606	7,4	99%	100%	7,8	ÅF-Industriteknik
	Skalholtsgatan 2	1999	190						100%	7,8	
	Kista, Stockholm								100%		
	Kontor					20		1%			
27	**Knarrarnäs 7**	1984	20,9	5.517	5.517		10,2	100%	0%	10,9	Mr.Chip Hotell
	Färögatan 9		337						0%	10,9	
	Kista, Stockholm								0%		
	Hotell										
28	**Norrmalm 5:1**	1950	6,4	2.125		2.125	2,8	100%	100%	1,4	Italienska Bilhuset
	Björnäsvägen 2	1992	528						8%	1,4	
	Albano/Stockholm								0%		
	Bilförsälj./verkstad										

Grp Nr	Fastighet Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts- avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin- täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
29	**Degeln 2**	1983–1987	64,4	13.041		12.235	11,0	94%	85%	12,2	Medilab
	Nytorpsvägen 2–34								54%	9,4	Neles
	Täby								38%		Nexus
	Kontor och lager					806		6%			Cavena
30	**Fuxen 3**	1974	15,2	4.412		3.264	4,1	76%	100%	4,1	ABB Tekniska
	Kemistvägen 5	1984							100%	4,1	Röntgencentralen
	Täby	1993							100%		
	Kontor/provn.lab.					1.148		24%			
31	**Stansen 1**	1962	14,5	5.322		1.980	3,1	37%	0%	3,5	Allgon System AB
	Maskinvägen 1–3	1996							0%	1,0	
	Täby								0%		
	Kontor					3.342		63%			
32	**Fjärdingen 28:4**	ca 1900	spec.enhet	9.296		5.825	8,3	62%	93%	9,6	Sveriges Radio
	Västra Ågatan 16	1984							80%	9,2	SF
	Uppsala								70%		TBV
	Kontor					1.971		32%			Delphi IT
						1.500		6%			
33	**Fjärdingen 35:1**	ca 1918	7,9	1.619		18	2,7	4%	86%	3,0	Svenssons Grill &
	S:t Eriks Torg	1982				507		67%	15%	2,3	Orient
	Uppsala								0%		
	Saluhall					1.094		29%			
34	**Kvarngärdet 62:2**	1989	spec.enhet	1.482		1.482	1,0	100%	19%	1,1	Uppsala läns
	Portalgatan 4 B								0%	0,6	landsting och
	Uppsala								0%		Uppsala Kommun
	Kontor										Tidax
35	**Sävja 56:1**	1992	spec.enhet	3.176		3.017	4,5	96%	100%	4,5	Uppsala läns
	Västgötaresan 64					159		4%	96%	4,5	landsting och
	Uppsala								96%		Uppsala kommun
	Vårdcentral, kontor										
36	**Årsta 78:1**	1982	7,3	1.708		1.708	1,3	100%	100%	1,3	JM AB
	Sylveniusgatan 2								60%	1,3	Agco
	Uppsala								60%		
	Kontor										
37	**Husby 4:27,4:25**	1988–1992	20,0	6.282		6.268	5,5	99%	94%	5,9	Armada Fastighet.
	4; 28, 4; 32								69%	4,5	Maxitech
	Företagsallén								2%		RK Konsult
	Åkersberga					14		1%			SENEA
	Kontor, lager										
	Total Grupp B		**1.271**	**279.845**	**18.769**	**164.670**	**251**	**75%**	**83%**	**313**	
			2.563			**16.189**	**3**	**12%**	**60%**	**257**	
						14.557		**6%**	**41%**		
						29.560		**6%**			
						36.100		**1%**			

C

LOKALER SÖDRA STORSTOCKHOLM

Grp Nr	Fastighet Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts-avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	Uthyrbar yta Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin-täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
1	**Sicklaön 260:1**	1959	88,2	18.791		14.823	9,5	90%	12%	12,0	ABB
	Sickla Allé 5	1976							7%	8,0	Softronic Advecta
	Nacka								5%		
	Kontor					3.968		10%			
2	**Sicklaön 37:13**	1967	6,5	2.669		2.669	1,8	100%	0%	1,8	Point
	Finnbodavägen 13								0%	1,4	
	Nacka								0%		
	Kontor										
3	**Rosteriet 5**	1956	22,8	3.261		3.194	2,4	100%	43%	2,8	Carl Hansson R&V
	Lövholmsv. 9	1986	140						0%	1,5	JM Byggservice
	Liljeholmen,Sthlm								0%		Kungsholms Åkeri
	Kontors o industri					67					
4	**Isbrytaren 1**	1970	20,0	17.650			2,9		100%	5,6	Kungsholms Express
	Framnäsvägen								100%	5,6	AstraZeneca
	Södertälje								52%		Scania
	Lagerbyggnad					17.650		100%			
5	**Kryssaren 8**	1942	29,7	28.953		2.100	7,1		60%	7,3	JO AnderssonÅkeri
	Hansavägen 5–9	1994							30%	6,9	ISAB
	Södertälje								11%		Go-Kart Center
	Lagerbyggnad					26.753		100%			
						100					
	Total Grupp C		**167**	**71.324**	**0**	**22.786**	**24**	**54%**	**34%**	**30**	
			140			**0**	**0**	**0%**	**21%**	**23**	
						0		**0%**	**10%**		
						48.438		**46%**			
						100		**0%**			

D

BOSTÄDER STORSTOCKHOLM

Grp Nr	Fastighet Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts- avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin- täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
1	**Sofieberg 6**	1991	25,3	3.219			3,5		100%	3,3	42 st. lägenheter
	Berga Backe 6–14						0,3		100%	2,9	
	Danderyd, Sthlm					3.219		100%	100%		
	Bostadshus										
2	**Breviks Gård 2,**	1991	39,9	3.917		1.429	4,9	45%	81%	5,2	28 st. lägenheter
	Äpplet 26					2.238	0,3	50%	79%	4,6	SABIS
	S. Kungsv. 240								78%		Posten
	Brevik, Lidingö					250		5%			
	Bostäder, butiker										
3	**Isjakten**	1995	33,7	8.273			16,3		98%	12,5	106 st. lägenheter
	Orienteraren						6,8		98%	9,2	
	Friluftsv/Kompassv					8.252		98%	98%		
	Sticklinge, Lidingö					21		2%			
	Bostadshus										
4	**Tegen Större 1**	1991	6,9	873			1,1		99%	1,1	20 st. lägenheter
	Ängsvägen/Åkerv.						0,0		99%	1,1	
	Hersby, Lidingö					873		100%	99%		
	Bostadshus										
5	**Äpplet 1-5**	1992	44,5	5 806			6,9		100%	7,0	74 st. lägenheter
	S. Kungsv. 228–230						0,8		100%	6,5	
	Äppelst./V. Allén					5.797		100%	100%		
	Brevik, Lidingö					9					
	Bostadshus										
6	**Sicklaön 37:9**	ca 1670	10,7	2.019			1,3		100%	1,3	27 st. lägenheter
	Finnbodavägen 9	ca 1970					0,0		97%	1,3	
	Nacka					1.811		95%	97%		
	Bostadshus					208		5%			
7	**Rörskarven 2**	1992	17,4	2.612			2,6		97%	2,4	32 st. lägenheter
	Celsingsväg 1–19						0,3		97%	2,2	
	Sollentuna					2.600		97%	97%		
	Bostadshus					12		3%			
8	**Autopiloten 6, 8**	1991	14,9	2.268		442	3,3	34%	97%	3,3	28 st. lägenheter
	Tätorpsv. 7A, 17A		92				0,4		96%	3,0	Stockholms Stad
	Skarpnäck, Sthlm					1.826		66%	96%		
	Bostadshus										
9	**Beckasinen 2**	1902	21,2	2.683			3,0		100%	2,8	34 st. lägenheter
	B.Jarlsg/Frejgatan	1993				225	0,2	11%	93%	2,6	2 butiker
	Östermalm,Sthlm					2.083		84%	88%		
	Bostäder, butiker					375		5%			
10	**Hedvig 12**	1992	9,0	1.171		318	1,7	27%	100%	1,6	Socialtjänsten
	Västra Allén 9					270	0,0	35%	64%	1,6	Apoteksbolaget
	Spånga, Stockholm					583		37%	37%		8 st. lägenheter
	Bostäder, Apotek										
	Kontor										
11	**Höstvetet 1**	1986	27,6	4.919			4,6		99%	4,6	71 st. lägenheter
	Gällerstagränd 11		202				0,0		99%	4,6	
	Hagsätra, Sthlm					4.919		100%	99%		
	Bostäder										
12	**Kräftan 5**	1997	8,9	6.213			9,9		92%	9,6	74 st. lägenheter
	Olof Dalins v. 16–20		276				1,4		92%	8,4	
	Kungsholm, Sthlm					5.638		92%	92%		
	Bostäder										
						575		8%			
13	**Sjöfararen 13,**	1989	61,8	10.997			14,1		84%	10,7	124 st. lägenheter
	1**4, 17, 19–21**		458				2,5		83%	10,7	Stockholms Stad
	Sten Bergmansväg					10.598		75%	75%		
	Hammarbyh. Sthlm					399		25%			
	Bostäder, daghem										

Grp Nr	**Fastighet** Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts-avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin-täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
14	**Sjöfararen**	1939–44	20,9	3.026			3,0		100%	3,2	51 st. lägenheter
	9–11, 18	1989–90	104				0,1		100%	2,9	
	Per Lindeströmsv.					3.026		100%	100%		
	Hammarbyh. Sthlm										
	Bostadshus										
15	**Träskfloden 15**	1994	194,4	23.374		932	41,1	7%	91%	32,6	191 st. lägenheter
	B. Jarlsg./Karlav.		4.000			2.458	12,7	14%	90%	29,1	Stockholms Stad
	Östermalm,Sthlm					15.659		69%	86%		Thule Fastigheter
	Bostäder, butiker										Systembolaget
						4.325		10%			
16	**Vårdträdet 1**	1992	15,6	10.442		698	12,5	14%	100%	11,0	119 st. lägenheter
	Vårdaren 3		394				0,8		92%	10,1	Stockholms Stad
	Söderberga Allé					9.299		87%	92%		
	Bromma, Sthlm					445					
	Bostäder, daghem										
17	**Muraren 2**	1946	5,9	1.569			1,5		99%	1,5	20 st. lägenheter
	Sturegatan 31					315	0,0	34%	99%	1,5	1 butik
	Sundbyberg, Sthlm					1.254		66%	75%		
	Bostäder, butiker										
	Total Grupp D		**559**	**93.381**	**0**	**3.819**	**131**	**6%**	**94%**	**114**	
			5.526			**5.506**	**27**	**7%**	**92%**	**102**	
						77.437		**80%**	**89%**		
						1.719		**3%**			
						4.900		**4%**			

E ÖVRIGT

Grp Nr	Fastighet Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts- avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin- täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
1	**Ö leran 6**	1990–91	32,0	6.174			3,7		100%	3,5	51 st. lägenheter
	Siljansv. 16–20						0,2		100%	3,5	
	Borlänge Centrum					4.949		100%	100%		
	Bostadshus										
						1.225					
2	**Valhalla 2:21**	1980	1,1	712		303	0,5	100%	0%	0,5	Gunnarssons
	Fraktgatan 7		11						0%	0,0	Måleri
	Eskilstuna								0%		
	Kontor, lager					409					
3	**Biskopsgård.46:8**	1975	20,6	7.197		4.652	4,1	70%	54%	4,1	Clase, Crane
	Ruskvädersg. 8	1984							20%	4,0	Boddy Hydraulik
	Göteborg								20%		Hydroscand
	Lager/verkst/kontor					2.545		30%			Eddo, Dynoplast
4	**Krokslätt 101:13**	1954	3,0	566		76	0,7	11%	0%	0,7	Apotek,
	Eklandg. 76–78	1988				354		77%	0%	0,7	Videobutik
	Göteborg					136		12%	0%		2 st. lägenhete
	Butiker/bostäder										
5	**Uggledal 407**	1992	10,4	3.565		2.418	2,2	76%	57%	2,2	Lesley, Betania,
	Uggledalsv. 21–29								0%	2,2	Geamatic
	Göteborg								0%		Septon
	Kontor/lager/verkst					1.147		24%			Hunter Douglas
6	**Generalen 7**	1946/1956	7,9	4.707		2.314	1,9	79%	75%	1,9	Dataton
	Generalsgatan 4	1991							49%	1,7	Linköpings
	Linköping								20%		kommun
	Kontor och industri					2.393		21%			JM AB
7	**Östermalm 6:16**	1991–1992	47,8	6.490		6.265	8,2	100%	0%	8,2	Vägverket
	Terminalgatan 2–4	1997							0%	8,2	
	Luleå								0%		
	Kontor										
							225				
8	**Annedal 4**	1970	1,0	840			0,4		100%	4,0	Jysk Bäddlager
	Annedalsvägen 8					740		100%	0%	4,0	
	Lund								0%		
	Butiker					100					
9	**Töebacken 7**	1952	5,6	4.264		2.886	1,5	33%	100%	4,2	Bengtssons Färg
	Åldermansg. 13	1978				891		58%	100%	4,0	Trivetor
	Bondevägen 2								25%		JM AB
	Lund					487		9%			Svanströms
	Kontor och butiker										
10	**Vätet 2**	1990	6,7	1.515	1.515		1,3	100%	0%	1,3	Hotel Ideon
	Sölvegatan 28								0%	1,3	
	Lund								0%		
	Hotell										
11	**Nämndemannen 1**	1987	7,1	1.603	1.603		1,7	100%	0%	1,7	Mölndals Gästeri
	Nämndemansg. 5								0%	1,7	
	Mölndal								0%		
	Hotell										
12	**Nämndemannen 2**	1991	12,3	2.085		2.057	2,0	100%	100%	2,0	Netsys
	Nämndemansg. 3								0%	2,0	
	Mölndal								0%		
	Kontor					28					
13	**Justitia 1**	1984	8,3	1.535			2,0		86%	1,9	Apoteksbolaget
	S:t Torget 2					552		51%	86%	1,9	Telia
	Norrtälje					945		47%	86%		
	Bostäder, butiker					38		2%			
14	**Kapellet 2**	1980	spec.enhet	728		728	0,5	100%	0%	0,5	Europagymnasiet
	Storgatan 2								0%	0,5	
	Strängnäs								0%		
	Kontor										

Grp Nr	**Fastighet** Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts-avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin-täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
	Total Grupp E		**114**	**41.981**	**3.118**	**21.699**	**31**	**68%**	**46%**	**37**	
			11			**2.537**	**0**	**9%**	**28%**	**36**	
						6.030		**15%**	**23%**		
						7.147		**8%**			
						1.450		**0%**			

F

KONCERNEN

Grp Nr	**Fastighet** Belägenhet Beskrivning	Byggår/ Omb. år	Tax.värde 1999 Mkr Tomträtts-avgäld 1999 tkr	Uthyrbar yta Totalt m²	Uthyrbar yta Hotel	Kontor Butik Bostäder Övrigt Garage m²	Hyresin-täkter 1999 Därav räntebidrag Mkr	Hyresint. fördelning Hotel/Kontor Butiker Bostäder Övrigt Garage	Del av hyresint. bundna längre än 2001 2002 2003	Möjliga hyresint. fullt uthyrt 2000 Mkr Därav kontrakt	Större hyresgäster
	Total Koncernen		**3.755**	**639.943**	**26.311**	**286.155**	**614**	**60%**	**77%**	**734**	
			22.059			**42.971**	**30**	**10%**	**56%**	**630**	
						99.920		**20%**	**41%**		
						113.062		**8%**			
						71.524		**2%**			

STYRELSE

Främre raden från vänster: Bertil Tiusanen, Magnus Key, Monica Lindstedt, Carl Eric Stålberg, Per Westlund och Per Olofsson.
Bakre raden från vänster: Evert Johansson, Anders Nyrén, Leif Lundell och Lennart Nordlinder. (Ingrid Bäck saknas i bild.)

PER WESTLUND, f. 1944,
civilingenjör och civilekonom. Vice verkställande direktör i Skanska AB. Ledamot och ordförande i styrelsen sedan 1998. Ledamot i IVA.
Antal aktier i JM: 1.000

CARL ERIC STÅLBERG, f. 1951,
civilekonom. Verkställande direktör och koncernchef i JM AB. Styrelseledamot i Sveriges Byggindustrier. Styrelsesuppleant i SAF. Ledamot i styrelsen sedan 1996.
Antal aktier i JM: 32.000
Konvertibler motsvarande 9.660 aktier

ANDERS NYRÉN, f. 1954,
civilekonom. Vice verkställande direktör i Skanska AB. Ledamot i styrelsen sedan 1998. Styrelseledamot i Scancem AB.
Antal aktier i JM: 1.000

PER OLOFSSON, f. 1940,
fil kand. Verkställande direktör i Sveriges Industriförbund. Ledamot i styrelsen sedan 1998. Styrelseledamot i Limt AB, Exawo AB och Bluetail AB.
Antal aktier i JM: 100

BERTIL TIUSANEN, f. 1949,
civilekonom. Vice verkställande direktör i Vattenfall AB. Ledamot i styrelsen sedan 1998.
Antal aktier i JM: 300

LEIF LUNDELL, f. 1939,
elektriker, arbetstagarrepresentant. Ledamot i styrelsen sedan 1977.
Antal aktier i JM: 400
Konvertibler motsvarande 644 aktier

LENNART NORDLINDER, f. 1936,
byggnadsingenjör, arbetstagarepresentant. Ledamot i styrelsen sedan 1977.
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler motsvarande 3.225 aktier

MAGNUS KEY, f. 1944,
civilingenjör. Vice verkställande direktör i JM AB. Suppleant i styrelsen sedan 1989. Styrelseledamot i Stockholms Byggmästareförening.
Antal aktier i JM: 36.000
Konvertibler motsvarande 9.660 aktier

MONICA LINDSTEDT, f. 1953,
civilekonom. VD och grundare i Hemfrid i Sverige AB. Ledamot i styrelsen sedan 1999. Styrelseledamot i Systembolaget och Malmbergs Elektriska AB.
Antal aktier i JM: 200

INGRID BÄCK, f. 1945,
ekonom, arbetstagarrepresentant. Suppleant i styrelsen sedan 1990.
Antal aktier i JM: 250
Konvertibler motsvarande 1.610 aktier

EVERT JOHANSSON, f. 1938,
timmerman, arbetstagarrepresentant. Suppleant i styrelsen sedan 1986.
Antal aktier i JM: 5
Konvertibler motsvarande 322 aktier.

STYRELSENS SEKRETERARE
URBAN LILJA, Chefsjurist
Antal aktier i JM: 30.000
Konvertibler motsvarande 9.660 aktier.

REVISORER, *ordinarie*
BERTIL EDLUND
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
BERNHARD ÖHRN
Auktoriserad revisor KPMG

REVISORER, *suppleanter*
ULF WESTERBERG
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
JAN RASTMAN
Auktoriserad revisor KPMG

Angivna aktieinnehav avser egna och närståendes innehav per 2000-03-15.

KONCERNLEDNING

Carl Eric Stålberg
VD och koncernchef
Antal aktier i JM: 32.000
Konvertibler motsvarande 9.660 aktier

Magnus Key
vVD
Antal aktier i JM: 36.000
Konvertibler motsvarande 9.660 aktier

Ragnar Hedin
Riks och Utland
Antal aktier i JM: 1.000
Konvertibler motsvarande 8.000 aktier

Lennart Henriz
Affärsstöd/IT/Inköp/Kvalitet och Miljö.Antal aktier i JM: 800. Konvertibler motsvarande 6.439 aktier

Göran Malmberg
Personal
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler motsvarande 2.580 aktier

Peggy Häggqvist
Kommunikation
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler motsvarande 2.576 aktier

Lars Fränne
Stockholm Bostad
Antal aktier i JM: 4.050
Konvertibler motsvarande 1.288 aktier

Sten Hamberg
Affärsutveckling/Fastigheter
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler motsvarande 12.880 aktier.

Claes Magnus Åkesson
Ekonomi/Finans
Antal aktier i JM: 31.000
Konvertibler motsvarande 9.660 aktier

Urban Lilja
Juridik/Exploatering
Antal aktier i JM: 30.000
Konvertibler motsvarande 9.660 aktier

ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

REGION- OCH DOTTERBOLAGSCHEFER AFFÄRSENHET STOCKHOLM BOSTAD
Sten Lindberg, Stockholm Mellanstaden
Åke Nilsson, Stockholm Innerstad
Göran Sjöborg, Stockholm Norr
Sören Bergström, Stockholm Söder
Mats Åkerlind, JM Stombyggnad AB och
JM Inredning AB

REGION- OCH DOTTERBOLAGSCHEFER AFFÄRSENHET STOCKHOLM KOMMERSIELLT
Johan Skoglund, Fastigheter
Olle Lång, Entreprenad
Ove Sandin, Anläggning
Nils-Eriks Häggström, Olle Timblad Målerifirma AB
Jan-Olov Sundström, AB Projektgaranti

REGIONCHEFER AFFÄRSENHET RIKS
Magnus Berg, Uppsala
Sture Emanuelsson, Karlstad
Mats Karlsson, Linköping
Leif Larsson,Västerås
Anders Lundberg, Göteborg
Anders Wahrer, Syd

REGION- OCH DOTTERBOLAGSCHEFER AFFÄRSENHET AFFÄRSUTVECKLING/ FASTIGHETER
Bo Jacobsson, Fastighetsförvaltning
Birgitta Seman,AB Borätt
Christer Lindmark, Seniorgården AB
Sten Hamberg, Köp och försäljning
Bo Jacobsson, Seniorfastigheter
Vakant, Nya Affärsidéer

DOTTERBOLAGSCHEFER AFFÄRSENHET UTLAND
Thure Landell, JM Construction SA,
Bryssel, Belgien
Morten G Fossum, JM Danmark AS,
Köpenhamn, Danmark
Eilert Flågan, Byggholt AS, Oslo, Norge
Thor Olaf Askjer, AS Prosjektfinans,
Tønsberg, Norge
Peter Billton, Mercator Lda, Lissabon, Portugal

EKONOMI OCH FINANS
Benny Berglund, Ansvarig skatter, förvärv
och försäljningar
Peter Kindstrand, Ekonomichef
Per Myrberg, Koncernredovisningsansvarig
Eva Nilsson, Finanschef
Sven Sandell, Koncerncontroller

För två år sedan köpte JM mark i Frösunda av Solna stad med en byggrätt om totalt 27.000 kvm. Den totala investeringen kommer att uppgå till 600 Mkr. Den första projektetappen om 13.000 kvm är nu avslutad. Här återfinns bl.a. JMs nya huvudkontor. Inflyttning ägde rum i slutet av 1999.

Definitioner

Eget kapital
Redovisat eget kapital enligt balansräkning.

Övervärden före latent skatt i förvaltningsfastigheter
Övervärden före latent skatt utgör skillnaden mellan förvaltningsfastigheters marknadsvärden och bokförda värden.

Förvaltningsfastigheter
Omfattar förvaltningsfastigheter i egen förvaltning.

Räntebärande nettoskuld
Räntebärande skulder och avsättningar med avdrag för likvida medel och räntebärande fordringar.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande nettoskuld i förhållande till redovisat eget kapital.

Soliditet (synlig)
Eget kapital i procent av balansomslutning enligt bokförda värden.

Räntabilitet före skatt på totalt kapital
Resultat före skatter med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till balansomslutning (genomsnitt).

Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital
Resultat före skatter med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till sysselsatt kapital (genomsnitt). Sysselsatt kapital utgörs av synligt eget kapital plus räntebärande skulder och avsättningar.

Räntabilitet efter skatt på eget kapital (= avkastning eget kapital)
Resultat efter skatt i förhållande till eget kapital (genomsnitt).

Vinst efter skatt per aktie
Resultat efter skatt dividerat med vägt genomsnittligt antal utelöpande aktier.

BYGGRÖRELSEN

Successiv vinstavräkning

Nettoomsättning i byggrörelsen (upparbetade intäkter)
Nedlagda produktionskostnader med tillägg av upparbetat täckningsbidrag.

Marginal i byggrörelsen
Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Fakturerad men ej upparbetad intäkt
Fakturering (extern) med avdrag för nettoomsättningen.

Färdigställandemetoden

Marginal i byggrörelsen
Resultat efter avskrivningar i procent av resultatavräknad fakturering.

Tabeller och diagram

1999 i sammandrag Sid
Koncernen i sammandrag 3

Till aktieägarna
Resultat efter skatt 6
Avkastning eget kapital 6
Vinst per aktie 6
Utdelning per aktie 6

Marknadsöversikt
Äldreboende i Sverige 9
Bostadsbyggande i Sverige 9
Antal påbörjade bostäder i Sverige, Norge och Danmark 9
Värdeutveckling kommersiella fastigheter i bästa läge 10
Hyresnivåer kontor i bästa läge 10
Kontorshyror och vakans i Stockholms city 10
Värdeutveckling bostäder i bästa läge 10

Affärsidé, mål och strategier
Finansiella mål 14

Affären JM
Marknadsvärden på JMs exploateringsfastigheter
- Bostäder Stockholmsregionen 17
- Bostäder övriga Sverige och utlandet 18
- Kommersiella lokaler i hela landet 18
Större fastighetsinnehav i Storstockholm 24
JMs projektfastigheter i Storstockholm 25
JMs projektfastigheter i övriga Sverige 25
Marknadsvärde för JMs fastighetsbestånd 25

Projektutveckling 1999
Geografisk fördelning av byggrätter 26
Tillgång till byggrätter – utveckling 26
Exploateringsfastigheter 26
Fastighetsaffärer – försäljning 28
Fastighetsaffärer – köp 28
Investeringar i kommersiella projekt 28
Resultat vid fastighetsförsäljningar 28

Möjligheter och risker
Befolkningstillväxt och påbörjat nybyggande av bostäder i flerbostadshus i Stockholm 31
Befolkningstillväxt och påbörjat nybyggande av bostäder i flerbostadshus i Oslo 31
Befolkningstillväxt och påbörjat nybyggande av bostäder i flerbostadshus i Köpenhamn 31
Känslighetsanalys räntebidrag 31
Omförhandling av tomträttsavtalen 32
Exploateringsfastigheter 32
Känslighetsanalys: Nuvärde i Mkr för JMs byggrättsportfölj för bostäder 32

Aktiedata
Kursrelaterade data 34
Nyckeltal per aktie 34
Kursutveckling 35
Förändringar i aktiekapitalet 35
Uppdelning i aktieslag 35
Ägarstruktur 35
Ägarbild 35
Större aktieägare 35

Byggrörelsen
Resultat före finansnetto 39
Nyckeltal 39
Antal anställda 39
Orderingång 39
Nettoomsättning/Årets fakturering 39
Omsättning 39
Resultat 39
Kundstruktur 39
Nettoomsättning fördelad på produktområden 39
Orderstock fördelad på produktområden 39
Byggrörelsens produktion 39

Fastighetsrörelsen
Resultat före finansnetto 43
Nyckeltal 43
Fastighetsvärden 43
Hyresintäkter 43
Kontrakterade hyror 43

Finansverksamheten
Räntebärande skulder och medelräntesatser 46
Bekräftade kreditlöften 46
Finansnetto för JM-koncernen 47

Varumärket JM
Bygg- och fastighetsbolag helhetsbedömning 48
Svenska Dagbladets Imagebarometer 48

Förvaltningsberättelse
Koncernens resultat efter finansiella poster 58
Eget kapital 58
Räntebärande nettoskuld och skuldsättningsgrad 58
Antal anställda 58
Löner och sociala kostnader 58
Lånestruktur 58

JMs förvaltningsfastigheter
Hyresintäkter, marknadsfördelade 77
Hyresintäkter, lokalfördelade 77
Marknadsvärden 77
Uthyrbara ytor, marknadsfördelade 77
Uthyrbara ytor, lokalfördelade 77
Fastighetsbestånd 77
Beräknat marknadsvärde 78
Förändring av värdet på JMs förvaltningsfastigheter 78
Marknadsposition
- Lokaler Stockholm inom tullarna 79
- Lokaler norra Storstockholm 79
- Lokaler södra Storstockholm 79
- Bostäder Storstockholm 79

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

27 april 2000: Delårsrapport för perioden januari–mars 2000
17 augusti 2000: Delårsrapport för perioden januari–juni 2000
24 oktober 2000: Delårsrapport för perioden januari–september 2000

FONDKOMMISSIONÄRER SOM LÖPANDE FÖLJER JM

Alfred Berg Fondkommission
Aragon Fondkommission
CAI Cheuvreux Nordic
Carnegie
Den Danske Bank
Enskilda Securities
Erik Penser Fondkommission
Handelsbanken Investment Banking
MeritaNordbanken Securities
Nordiska Fondkommission
Swedbank Fondkommission

ADRESSER

HUVUDKONTOR OCH STOCKHOLMSKONTOR
JM AB
Telegrafgatan 4, Solna
169 82 Stockholm
Tel. 08-782 87 00, fax 08-782 86 00
www.jm.se

ÖVRIGA REGION- OCH LOKALKONTOR
Göteborg
Gårdatorget 2, 412 50 Göteborg
Tel. 031-703 57 00, fax 031-335 88 70

Halmstad
Brogatan 1, 302 43 Halmstad
Tel. 035-10 63 60, fax 035-10 67 45

Helsingborg
Prästgatan 24, 252 24 Helsingborg
Tel. 042-28 98 90, fax 042-13 82 24

Karlstad
Hamntorget 1, 652 26 Karlstad
Tel. 054-22 12 00, fax 054-22 12 01

Linköping
Generalsgatan 4, 582 73 Linköping
Tel. 013-37 14 00, fax 013-37 14 09

Lund
Åldermansgatan 13
Box 21, 221 00 Lund
Tel. 046-30 00 00, fax 046-30 01 38

Malmö
Östergatan 26, 211 22 Malmö
Tel. 040-97 60 05, fax 040-97 60 51

Uppsala
Sylveniusgatan 2
Box 1334, 751 43 Uppsala
Tel. 018-18 95 00, fax 018-12 30 67

Västerås
Signalistgatan 17, 721 31 Västerås
Tel. 021-80 11 80, fax 021-80 11 22

Växjö
Norra Esplanaden 22
Box 209, 351 05 Växjö
Tel. 0470-251 40, fax 0470-74 99 59

Örebro
Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Tel. 019-10 29 40, fax 019-10 29 15

DOTTERBOLAG SVERIGE
AB Borätt/Seniorgården AB
Sjöängsvägen 17
Box 956, 191 29 Sollentuna
Tel. 08-626 66 30, fax 08-754 14 41

AB Projektgaranti
Sjöängsvägen 17
Box 956, 191 29 Sollentuna
Tel. 08-626 66 00, fax 08-754 14 41

O.Timblad Målerifirma AB
Strandbergsgatan 53, 112 51 Stockholm
Tel. 08-619 51 00, fax 08-618 16 01

JM Byggservice AB
Fabriksvägen 5
Box 23, 171 18 Solna
Tel. 08-514 815 00, fax 08-514 815 29

DOTTERBOLAG UTLAND
Belgien
JM Construction S.A.
Avenue Louise 306, B 15
B-1050 Bruxelles
Tel. 0032-2-646 11 12
fax 0032-2-646 96 26

Danmark
JM Danmark A/S
Lundsgade 6
DK-2100 Köpenhamn Ö
Tel. 0045-70 13 70 80
fax 0045-70 13 70 90
www.jmdanmark.dk

Norge
Byggholt AS
Baerumsveien 473, N-1351 Rud
Tel. 0047-67 17 60 00
fax 0047-67 17 60 01
www.byggholt.no

AS Prosjektfinans
Postboks 2053
N-3103 Tønsberg
Tel. 0047-33 30 03 00
fax 0047-33 30 03 33

Portugal
Mercator Lda.
Av. Aida, Lote 8, Estoril Garden
Esc. 821, P-2765 Estoril
Tel. 00351-1-466 22 66
fax 00351-1-467 37 37

Produktion: JM och Inte Rio (NewSec sid 16–25).
Fotografer/Bilder: Peter Ahlén, Natasja Jovic, Mikko Laurén, Mats Lundqvist, Nino Monastra. Electrolux AB, Stadsbyggnadskontoret, Svenska Aero-Bilder, Värmdö Kulturnämnd.
Repro och tryckeri: A.T.T. Grafiska, Stockholm, 2000.
Papper: Gothic Silk 250 g (omslag), Gothic Silk 150 g (inlaga).

”Att skapa attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov idag och i framtiden.”

JMs AFFÄRSIDÉ

JM AB • BESÖKSADRESS: TELEGRAFGATAN 4, SOLNA • POSTADRESS: 169 82 STOCKHOLM • TELEFON: 08-782 87 00 • FAX: 08-782 86 00 • WWW.JM.SE