JM AB (publ)

Pressmeddelande
2001-02-20

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR 2000

JMs VINSTÖKNING 91 PROCENT TILL 25 KRONOR PER AKTIE

- **Resultatet efter finansiella poster ökade med 91 procent och uppgick till 1 209 (634) mkr**
- **Avkastning eget kapital uppgick till 24 (15) procent**
- **Styrelsen föreslår utdelningshöjning från 6,75 till 10 kronor per aktie**
- **Styrelsen begär bemyndigande för återköp upp till 10 procent av bolagets aktier**

Mkr

	2000	**1999**
Nettoomsättning	6 849	5 825
Kostnader för produktion och förvaltning	-5 519	-4 770
Bruttoresultat	**1 330**	**1 055**
Försäljnings- och administrationskostnader	-455	-395
Resultat försäljning verksamhet	30	-
Resultat av fastighetsförsäljning	535	330
SPP-överskott	78	-
Rörelseresultat	**1 518**	**990**
Finansnetto	-309	-356
Resultat efter finansiella poster	**1 209**	**634**
Skatt på årets resultat	-364	-193
Årets resultat	**845**	**441**

KONCERNENS RESULTAT OCH VERKSAMHET

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 1 209 (634) mkr. Resultat från försäljningar av färdigförädlade förvaltningsfastigheter ingår med 535 (330) mkr. I resultatet ingår dessutom 78 mkr avseende totalt allokerade överskottsmedel från SPP.

Resultat projektutveckling ökade med 92 procent till 637 (332) mkr och marginalen förbättrades till 10,3 (6,5) procent att jämföras med målet 12 procent på några års sikt. Resultatet och marginalen inkluderar resultat om 75 mkr från fastighetsförsäljningar direkt hänförliga till projektutveckling. Dessa fastighetsförsäljningar kommer framgent ge viss ojämnhet i marginalen.

Finansnettot förbättrades med 47 mkr och uppgick till -309 (-356) mkr.

Resultatet efter skatt uppgick till 845 (441) mkr. Resultatet har belastats med skatt om 364 (193) mkr.

Vinst efter skatt uppgick till 25,40 (13,30) kronor per aktie. Avkastningen på eget kapital uppgick till 24 procent. För de senaste fem kalenderåren har avkastningen genomsnittligt uppgått till 14 procent. Koncernens avkastningsmål över en konjunkturcykel uppgår till 15 procent.

Under 2000 startades projekt omfattande 3 000 (2 300) bostäder där målet är 4 500 bostäder inom några år. JM har vid utgången av 2000 totalt 27 000 (24 000) byggrätter för bostäder.

AFFÄRSENHET STOCKHOLM BOSTAD

Resultat

Affärsenhetens resultat uppgick till 378 (180) mkr. Resultat från projektrelaterade försäljningar av fastigheter ingår med 41 (-) mkr. Marginalen var 13,9 (10,9) procent och avkastningen på operativt kapital 22,6 (14,3) procent. Nettoomsättningen uppgick till 2 421 (1 658) mkr, vilket innebär en ökning med 46 procent.

Den ökade orderstocken är hänförlig till stor volym beslutade projektstarter.

Mkr	**2000**	**1999**
Nettoomsättning	2 421	1 658
Produktions- och förvaltningskostnader	-1 958	-1 396
Försäljnings- och administrationskostnader	-126	-82
Bruttoresultat	**337**	**180**
Fastighetsförsäljning	41	-
Stockholm Bostad resultat	**378**	**180**
Nyckeltal		
Marginal (%)	13,9	10,9
Operativt kapital *)	1 671	1 263
Avkastning operativt kapital (%)	22,6	14,3
Orderingång	4 210	1 958
Orderstock (vid periodens utgång)	3 268	1 357
Antal anställda (vid periodens utgång)	589	441

*) Genomsnittligt

Bostadsmarknaden

Efterfrågan på bostäder har ökat kraftigt i hela Storstockholm. Under flera år har befolkningen ökat med cirka 20 000 invånare per år att jämföras med cirka 3 000 nybyggda bostäder per år. Konsekvensen är att priset på bostäder nått mycket höga nivåer. Det finns heller inget som talar för förändring mellan utbud och efterfrågan de kommande åren.

Byggrättsportfölj och projektstatus

Nyckeldata avseende byggrättsportfölj och projektstatus:

(antal)	**2000**	**1999**
Förvärvade byggrätter	2 000	2 100
Produktionsstarter bostäder	1 400	1 000
Byggrättsportfölj	12 500	12 000
Bokfört värde exploateringsfastigheter (mkr)	2 020	1 904
Sålda bostäder	655	797

Planprocesser och projektstatus följer plan där försäljning av bostäder sker i takt med färdigställande till fortsatt god efterfrågan och oförändrat goda prisnivåer. Bokningsläget för ännu ej färdigställda bostäder är mycket starkt.

Största förvärvet under året gjordes i centrala Gustavsberg omfattande 1 550 hektar mark, 700 befintliga bostäder samt cirka 50 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Förvärvet kan ge över 1 000 byggrätter.

AFFÄRSENHET RIKS

Resultat

Riks (Sverige exklusive Stockholm) resultat uppgick till 138 (72) mkr. Marginalen var 6,9 (4,6) procent och avkastning på operativt kapital 20,4 (21,6) procent. Nettoomsättningen uppgick till 1 803 (1 562) mkr en ökning med 15 procent.

Mkr

	2000	**1999**
Nettoomsättning	1 803	1 562
Produktions- och förvaltningskostnader	-1 595	-1 420
Försäljnings- och administrationskostnader	-84	-70
Bruttoresultat	**124**	**72**
Fastighetsförsäljning	14	-
Riks resultat	**138**	**72**

Nyckeltal

Marginal (%)	6,9	4,6
Operativt kapital *)	676	333
Avkastning operativt kapital (%)	20,4	21,6
Orderingång	1 616	1 647
Orderstock (vid periodens utgång)	1 019	1 105
Antal anställda (vid periodens utgång)	576	511

*) Genomsnittligt

Bostadsmarknaden

Efterfrågan på bostäder har varit stark under året i samtliga delar av landet där JM är verksamt, framförallt på de större universitetsorterna. Detta har inneburit kraftigt stigande bostadspriser på dessa orter. Några tecken på att efterfrågan minskar har inte kunnat skönjas.

Byggrättsportfölj och projektstatus

Nyckeldata avseende byggrättsportfölj och projektstatus:

(antal)	**2000**	**1999**
Förvärvade byggrätter	2 200	2 900
Produktionsstarter bostäder	1 000	900
Byggrättsportfölj	9 000	8 000
Bokfört värde exploateringsfastigheter (mkr)	622	400
Sålda bostäder	677	868

Drygt 200 färdigställda lägenheter blockuthyrs som vårdbostäder till Uppsala och Västerås kommun och ingår därmed ej i försäljningsstatistiken. För de större projekten löper planeringen väl.

Större förvärv under året har varit Kranenområdet i Malmö för cirka 400 bostäder, mark för cirka 700 bostäder i Lomma hamn samt ett flertal fastigheter i Göteborgsområdet motsvarande cirka 550 bostäder.

AFFÄRSENHET STOCKHOLM KOMMERSIELLT

Resultat

Affärsenhetens resultat uppgick till 146 (87) mkr. Resultat från försäljning av verksamheten i JM Maskinservice ingår med 30 (0) mkr. Avkastning på operativt kapital var 7,7 (7,4) procent. Nettoomsättningen uppgick till 1 626 (1 470) mkr en ökning med 11 procent. I affärsenhetens nettoomsättning ingår hyresintäkter från förvaltningsfastigheter med 104 (72) mkr. Övrig nettoomsättning är relaterad till entreprenadverksamhet inklusive produktion avseende förvaltningsfastigheter under uppförande. I affärsenhetens resultat ingår driftsnetton från fastighetsförvaltning med 65 (42) mkr. Projektutveckling inom denna affärsenhet har ännu ej resulterat i några försäljningar. Detta kommer i större utsträckning ske först under 2002.

Mkr

	2000	**1999**
Nettoomsättning	1 626	1 470
Produktions- och förvaltningskostnader	-1 410	-1 305
Försäljnings- och administrationskostnader	-102	-78
Bruttoresultat	**114**	**87**
Fastighetsförsäljning	2	-
Försäljning av verksamhet	30	-
Stockholm Kommersiellt resultat	**146**	**87**

Nyckeltal

Marginal (%)	7,0	5,9
Operativt kapital *)	1 900	1 178
Avkastning operativt kapital (%)	7,7	7,4
Orderingång	1 928	1 314
Orderstock (vid periodens utgång)	1 310	623
Antal anställda (vid periodens utgång)	704	944

*) Genomsnittligt

Marknad

Investeringarna i kontors- och affärslokaler i Storstockholmsområdet har utvecklats positivt de senaste 2-3 åren. Efterfrågan på välbelägna kontorslokaler är fortsatt stor, varför vakanserna i innerstaden och närkommunerna förväntas ligga kvar på låg nivå. Hyrorna har stigit kraftigt under 2000. I bästa citylägen i den så kallade ”Gyllene Triangeln” är hyresnivån över 4 500 per kvm, medan cityområdet nu har hyror i intervallet 3 500-4 500 kronor per kvm. I områden som Mörby Centrum och Frösunda har avtalats om hyror i intervallet 2 500 – 3 000 kr per kvm.

Förvärv

JM har under perioden tecknat avtal med Stockholm stad om att köpa kvarteret Lustgården 6 på västra Kungsholmen för 262 mkr. Tillträde och betalning sker tredje kvartalet 2001. Projektet omfattar 35 000 kvm kontor och bostäder.

Affärsenheten disponerar byggrätter för utveckling av framtida kommersiella lokaler motsvarande cirka 200 000 kvm enbart i välbelägna områden i Stockholm.

Investeringar

I Frösunda, Solna, intill JMs nya huvudkontor, bygger JM ytterligare 10 000 kvm kontor som kommer att färdigställas under tredje kvartalet 2001.

På Vasagatan, intill Stockholms Centralstation och Arlandabanan, har affärsenheten genomfört en total ombyggnad av Norrmalmspolisens tidigare lokaler samt en tillbyggnad av låghuset i grannkvarteret, det så kallade Mercedeshuset. Dessa två enheter bildar tillsammans Stockholms största hotell, Nordic Hotel, med 542 rum. Hotellet öppnade i januari 2001. Dessutom innehåller Mercedeshuset cirka 12 000 kvm kontorsyta. Under året tecknade avtal har skett på nivån 4 000 – 5 000 kr per kvm.

Investeringar i befintliga fastigheter har under året uppgått till 417 mkr.

AFFÄRSENHET AFFÄRSUTVECKLING / FASTIGHETER

Resultat

Affärsenhetens resultat uppgick till 762 (695) mkr varav resultat av fastighetsförsäljningar 458 (330) mkr. Fastighetsförvaltningens resultat efter planenliga avskrivningar och före försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 350 (413) mkr. Det minskade förvaltningsresultatet är hänförligt till försäljningar av färdigförädlade fastigheter under 1999 och 2000, vilket är naturligt i JMs roll som projektutvecklare. Resultatet har belastats med avskrivningar om 46 (77) mkr och fastighetsskatt om 31 (30) mkr. Hyresintäkterna inklusive räntebidrag om 10 (31) mkr uppgick till 549 (668) mkr. Avkastning på operativt kapital var 16,0 (12,8) procent.

Mkr

	2000	**1999**
Nettoomsättning	550	668
Produktions- och förvaltningskostnader	-200	-255
Försäljnings- och administrationskostnader	-46	-48
Bruttoresultat	**304**	**365**
Fastighetsförsäljningar	458	330
Affärsutveckling/Fastigheter resultat	**762**	**695**

Nyckeltal

Marginal (%)	55,3	54,6
Operativt kapital *)	4 776	5 413
Avkastning operativt kapital (%)	16,0	12,8
Antal anställda (vid periodens utgång)	102	94

*) Genomsnittligt

Försäljning av förvaltningsfastigheter

Försäljningar av färdigutvecklade fastigheter utgör numera en viktig del av JMs verksamhet där resurser frigörs för nya projekt inom koncernen. Under 2000 har försäljningar genomförts till ett sammanlagt värde om 2,2 mdkr. Detta gav en sammanlagd vinst om 535 mkr. Affärsenheten står för 458 mkr av detta resultat. Större affärer under året är försäljningen av Hägern Större på Drottninggatan i Stockholm (385 mkr) och fastighetsbytet med Gyllenforsen (339 mkr). En stor bostadsfastighet vid Jarlaplan har också sålts till en bostadsrättsförening (401 mkr).

Affärsutveckling

Med fokus på utveckling av nya tekniska lösningar i JMs bostäder och kontor har JM startat utvecklingsprojektet ”Smarta hus”. JM bygger nu bland de första ”smarta husen” i Sverige, bostäder i kvarteret Vallgossen på Kungsholmen och villor i Hagaberg, Värmdö. Bostäderna kombinerar modern IT-teknik och god arkitektur med miljötänkande. I september i år blev det första ”smarta huset” på Värmdö klart för inflyttning.

AFFÄRSENHET UTLAND

Resultat

Affärsenhetens resultat uppgick för 2000 till 72 (33) mkr. Resultat från försäljning av en nyutvecklad kontorsfastighet i Bryssel ingår med 20 (0) mkr. Nettoomsättningen uppgick till 761 (627) mkr en ökning med 21 procent. Marginalen var 6,8 (5,3) procent och avkastning på operativt kapital 11,8 (7,6) procent.

Mkr

	2000	**1999**
Nettoomsättning	761	627
Produktions- och förvaltningskostnader	-668	-554
Försäljnings- och administrationskostnader	-41	-40
Bruttoresultat	**52**	**33**
Fastighetsförsäljning	20	-
Utland resultat	**72**	**33**
Nyckeltal		
Marginal (%)	6,8	5,3
Operativt kapital *)	609	433
Avkastning operativt kapital (%)	11,8	7,6
Orderingång	1 020	962
Orderstock (vid periodens utgång)	1 006	734
Antal anställda (vid periodens utgång)	225	209

*) Genomsnittligt

Byggrättsportfölj och projektstatus

Nyckeldata avseende byggrättsportfölj och projektstatus:

(antal)	**2000**	**1999**
Förvärvade byggrätter	2 200	1 500
Produktionsstarter bostäder	600	400
Byggrättsportfölj	5 200	3 800
Bokfört värde exploateringsfastigheter (mkr)	315	197
Sålda bostäder	467	280

Norge

Norge är affärsenhetens största och mest expansiva marknad och avser främst projekt-utveckling av bostäder. Efterfrågan på bostäder är mycket stark och priserna låg vid året slut cirka 10 procent över nivån vid årets början. Trots viss osäkerhet om ränteutvecklingen är bedömningen att den starka trenden håller i sig. JMs verksamhet i Norge utvecklades mycket positivt under 2000 till såväl volym som lönsamhet och omsatte cirka 700 mkr.

Danmark

JM bedriver projektutveckling i Danmark sedan 1999. Verksamheten omfattar bostäder i Köpenhamn och närkommuner. Bostadsmarknaden i Köpenhamn är inne i en relativt stabil

period. Efterfrågan på JM Danmarks bostäder har varit stor och omsättningen förväntas öka kraftigt framöver.

Belgien

Koncernens projektutveckling i Bryssel startades 1998. Den är inriktad på både bostäder och kommersiella lokaler. Efterfrågan på bostäder med hög standard är stor i Bryssel och JMs bostadsprojekt som startade under första kvartalet 2000 löper planenligt. JM har under perioden sålt en nyutvecklad kontorsfastighet med god avkastning.

Portugal

Verksamheten i Portugal är operativt avvecklad per årsskiftet 2000/2001

FASTIGHETSFÖRVALTNING KONCERNEN TOTALT

Koncernens innehav av förvaltningsfastigheter återfinns huvudsakligen inom affärsenheterna Affärsutveckling / Fastigheter och Stockholm Kommersiellt.

JMs totala hyresintäkter från förvaltningsfastigheter uppgår till 670 (740) mkr varav räntebidrag 10 (31) mkr. Fastighetsförvaltningens resultat före planenliga avskrivningar och före försäljnings- och administrationskostnader uppgår till 483 (542) mkr. Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter under året uppgår till 979 (566) mkr. Under perioden förvärvades förvaltningsfastigheter för 59 (753) mkr.

Vakanserna för de färdigutvecklade förvaltningsfastigheterna vid periodens utgång motsvarade 2 (2) procent av årshyrorna och 2 (3) procent av ytorna.

Totalt uthyrningsbara ytor omfattade vid slutet av året 586 000 (677 000) kvm.

MARKNADSVÄRDEN PÅ JMs FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Genom en värdering i samarbete med externa konsulter har marknadsvärdet på JMs bestånd av förvaltningsfastigheter vid årskiftet 2000/2001 beräknats till 9 619 (9 202) mkr. Motsvarande bokfört värde uppgick till 6 445 (6 855) mkr. Övervärdet uppgår därmed till 3,2 (2,3) mdkr. I linje med JMs fokusering på projektutveckling har införts en klassificering av koncernens förvaltningsfastigheter utifrån projektstatus. Fördelningen av värden för respektive kategori framgår av följande:

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Färdigutvecklade fastigheter	4 286 mkr	6 352 mkr
Fastigheter under uppförande	1 522 mkr	2 438 mkr
Fastigheter för vidareutveckling	637 mkr	829 mkr

Hotellet vid Vasagatan ingår i kategori Fastigheter under uppförande och utvecklingsfastigheterna vid Sergels torg (Adam och Eva samt Beridarebanan) i kategori Fastigheter för vidareutveckling.

FINANSVERKSAMHETEN

Finansnetto och skuldsättningsgrad

Finansnettot visade ett underskott om 309 (-356) mkr, en förbättring med 47 mkr jämfört med föregående år. Förbättringen är främst hänförlig till lägre genomsnittlig räntekostnad på låneskulden samt ökad aktivering av räntekostnader relaterat till den kommersiella projekt-utvecklingen. Den genomsnittliga räntebärande låneskulden har varit marginellt högre under 2000 jämfört med föregående år. Kostnad för förtidslösen av lån 4 mkr och kostnad för uttag av pantbrev 9 mkr har belastat finansnettot. I nettot ingår även reavinst om 10 mkr från försäljning av aktier i OM Gruppen. Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade lånestock exklusive PRI-skulden var 1,6 (1,7) år.

Mkr

	2000	1999
Ränteintäkter m.m.	30	14
Räntekostnader	-339	-370
Finansnetto	**-309**	**-356**

Finansiella nyckeltal

Mkr

	2000	1999
Räntebärande nettoskuld	5 117	5 588
Räntebärande låneskuld	5 610	6 014
Medelränta på låneskuld (%)	5,8	5,9
Skuldsättningsgrad	1,4	1,8
Soliditet (%)	33	28
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)	24,4	14,8

Likviditet och lånestruktur

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick den 31 december 2000 till 2 182 (1 116) mkr. Förutom likvida medel om 446 (390) mkr ingår icke utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 1 736 (726) mkr.

År för räntekonvertering, lånebelopp samt medelränta var per den 31 december 2000 för den räntebärande låneskulden:

	Lånebelopp (mkr)	Medelränta (%)
År		
2001	2 272	5,9
2002	1 347	5,9
2003	863	5,7
2004	519	6,1
2005 -	235	6,1
Totalt (exkl PRI)	5 236	5,9
PRI 2001	374	4,2
Totalt (inkl PRI)	5 610	5,8

PERSONAL

Antalet anställda vid periodens utgång uppgick till 2 265 (2 266). Antalet hantverkare var 1 223 (1 336) och antalet tjänstemän 1 042 (930).

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick för perioden till 1 075 (230) mkr. Moderbolagets investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 557 (964) mkr. Efter genomförd fusion med det helägda dotterbolaget JM Byggnads AB tillämpar moderbolaget i likhet med koncernen successiv vinstavräkning vid resultatframtagning.

UTDELNING

Styrelsen föreslår bolagsstämman en utdelning om 10 (6,75) kronor. Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredag den 27 april 2001. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC torsdag den 3 maj 2001.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Mot bakgrund av JMs starka kassaflöde från försäljning av färdiga förvaltningsfastigheter och den ökande projektvolymen har styrelsen beslutat att utöver ordinarie utdelning föreslå den ordinarie bolagsstämman den 24 april 2001 att ge styrelsen mandat att återköpa upp till 10 procent av bolagets egna aktier. Vid en aktiekurs om 220 kronor ger föreslaget återköp och utdelning en total utskiftning på drygt en miljard kronor.

Förvärv skall ske på OM Stockholmsbörsen under perioden fram till nästa ordinarie bolagsstämma och för förvärvade aktier skall betalas vid förvärvstillfället gällande börskurs. Syftet med återköpet är att justera bolagets kapitalstruktur och på så sätt höja avkastningen på eget kapital och vinst per aktie.

Styrelsen har vidare beslutat föreslå bolagsstämman att ge styrelsen mandat att, på annat sätt än över OM Stockholmsbörsen, avyttra återköpta aktier för att finansiera förvärv.

VDs KOMMENTAR

Ökande projektvolym och ytterligare förbättrade marginaler i en fortsatt stark bostadsmarknad har tillsammans med den höga försäljningstakten av färdigutvecklade fastigheter inneburit ett resultatmässigt rekordår för JM. Vi bedömer att resultatet för innevarande år kommer att ytterligare förbättras jämfört med 2000. Särskilt glädjande är att de större marknaderna utanför Stockholm, det vill säga Uppsala, Göteborg, Malmö, Oslo och Köpenhamn också utvecklas mycket positivt.

Vi kommer att prioritera en aktiv hantering av vår balansräkning beaktat de starka kassaflödena framöver. Styrelsens förslag om återköp av aktier är ett tydligt steg i denna riktning. Ordinarie utdelning i kombination med föreslagna återköp innebär att cirka 1 miljard kronor överförs till JMs aktieägare.

Stockholm den 20 februari 2001

JM AB (publ)

Styrelsen

Ytterligare information och kommande informationstillfällen

För ytterligare information hänvisas till VD Carl Eric Stålberg, telefon 08 – 782 88 33 eller ekonomi- och finansdirektör Claes Magnus Åkesson, telefon 08 – 782 89 71.

Årsredovisning för 2000 publiceras tisdagen den 3 april och kommer att finnas tillgänglig på JMs huvudkontor.

Bolagsstämma hålls den 24 april 2001 kl. 17.00 på JMs huvudkontor, Telegrafgatan 4, Solna.

24 april 2001: Delårsrapport för perioden januari – mars 2001
16 augusti 2001: Delårsrapport för perioden januari – juni 2001
23 oktober 2001: Delårsrapport för perioden januari – september 2001

JM AB är ett publikt bolag noterat på Stockholmsbörsen och Sveriges ledande bostadsutvecklare. Antalet anställda i Sverige, Norge och Danmark är cirka 2.200 och omsättningen uppgår till cirka 7 miljarder kronor. Verksamheten bedrivs med fokus på projektutveckling av såväl bostäder som kommersiella lokaler i centrala lägen i expansiva orter. En bred satsning på kvalitets- och miljöfrågor kännetecknar verksamheten.

JM AB · 169 82 Stockholm · Besöksadress: Telegrafgatan 4, Solna
Tel. 08-782 87 00 · Fax 08-782 86 00 · www.jm.se

ÄGARBILD

Ägarbilden vad gäller de större aktieägarna per den 16 februari 2001 framgår av nedanstående sammanställning. Andelen utländska aktieägare har under år 2000 fortsatt att öka kraftigt och uppgår nu till 22 procent efter Skanskas avyttring av sin tidigare majoritetspost till knappt 70 svenska och utländska institutioner. SEB och Nordea fonder och stiftelser är nu JMs största aktieägare.

Per 2001-02-16	Procent av antal aktier
SEB fonder och stiftelser Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	14,9
Nordea fonder och stiftelser	9,8
FöreningsSparbanken fonder	6,0
AMF Pension	5,2
Stefan Persson Placering AB	3,6
Livförsäkrings AB Skandia	3,6
Handelsbanken fonder	3,5
Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt (fd Försäkringsbolaget SPP, ömsesidigt)	2,2
Svenska Metallindustriarbetareförbundet	2,0
Utländska aktieägare	22,0
Övriga aktieägare	27,2
Totalt	**100,0**

Antal aktieägare per 2001-01-31: **3 597**

Antal aktier

Antalet aktier uppgår till 33 241 000

Totala antalet aktier efter full konvertering av utestående konvertibler uppgår till 33 773 988 st.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr

	2000	1999
Nettoomsättning	6 849	5 825
Kostnader för produktion och förvaltning	-5 519	-4 770
Bruttoresultat	**1 330**	**1 055**
Försäljnings- och administrationskostnader	-455	-395
Resultat av försäljning verksamhet	30	-
Resultat av fastighetsförsäljning	535	330
SPP – överskott	78	-
Rörelseresultat	**1 518**	**990**
Finansnetto	-309	-356
Resultat efter finansiella poster	**1 209**	**634**
Skatt på årets resultat	-364	-193
Årets resultat	**845**	**441**

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr

	2000-12-31	1999-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter (anläggningstillgångar)	-	6 855
Övriga anläggningstillgångar	254	300
Förvaltningsfastigheter (omsättningstillgångar)[*)]	6 445	-
Exploateringsfastigheter	3 105	2 611
Övriga omsättningstillgångar	1 174	894
Likvida medel	446	390
Summa	**11 424**	**11 050**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 770	3 144
Avsättningar	936	987
Räntebärande skulder	5 236	5 662
Övriga skulder	1 482	1 257
Summa	**11 424**	**11 050**

[*)] Koncernens förvaltningsfastigheter har omklassificerats från anläggningstillgångar till omsättningstillgångar som en följd av koncernens strategibeslut mot renodlad projektutveckling av fastigheter.

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr

	2000	1999
Kassaflöde efter finansiella poster	659	363
Investeringar i fastigheter m.m.	-2 579	-1 917
Försäljningar av fastigheter m.m.	3 011	2 044
Förändring kortf. skulder/fordringar	-399	-440
Kassaflöde efter investeringar	**692**	**50**
Räntebärande skulder och fordringar m.m.	-412	52
Utdelning	-224	-108
Finansiering	**-636**	**-56**
Summa periodens kassaflöde	**56**	**-6**
Likvida medel vid perioden slut	**446**	**390**
Förändring av räntebärande nettoskuld (+ = ökning/ - = minskning)	*-471*	*77*

RESULTAT FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

Mkr

	2000	1999
Stockholm Bostad	378	180
Riks	138	72
Stockholm Kommersiellt	146	87
Affärsutveckling / Fastigheter	762	695
Utland	72	33
Koncerngemensamma kostnader	-56	-77
SPP – överskott	78	-
Rörelseresultat	**1 518**	**990**

NETTOOMSÄTTNING FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

Mkr

	2000	1999
Stockholm Bostad	2 421	1 658
Riks	1 803	1 562
Stockholm Kommersiellt	1 626	1 470
Affärsutveckling / Fastigheter	550	668
Utland	761	627
Eliminering	-312	-160
Koncernens nettoomsättning	**6 849**	**5 825**

VINST PER AKTIE

Kr

	2000	1999
Vinst efter skatt per aktie [a)]	25,40	13,30
Vinsten efter skatt per aktie efter full konvertering	*25,10*	*13,20*

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

Redovisningsprinciper och definitioner

Redovisningsprinciper och definitioner framgår av årsredovisningen för 1999.

Operativt kapital definieras som summan av bokförda värden för förvaltningsfastigheter, exploateringsfastigheter, goodwill, kundfordringar, minus leverantörsskulder och plus/minus projektsaldon.

Resultat och marginal från projektutvecklingsverksamheten totalt definieras som resultatet efter försäljnings- och administrationskostnader och fastighetsförsäljningar för affärsenheterna Stockholm Bostad, Riks, Stockholm Kommersiellt och Utland. Eliminering görs av driftnetton från förvaltningsfastigheter inom Kommersiellt Stockholm. Marginal per affärsenhet baseras på resultat före fastighetsförsäljning

Omklassificering av förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter har omklassificerats från anläggningstillgångar till omsättningstillgångar som en följd av koncernens strategibeslut mot renodlad projekt-utveckling av fastigheter. Denna ändring innebär att avskrivningar ej görs på förvaltnings-fastigheter fr o m 2001.