



Pressmeddelande
2004-08-18

JM-koncernen

Delårsrapport januari - juni 2004

Fortsatt god marknad och stark försäljning

- Nettoomsättningen ökade till 4 058 mkr (3 856) och periodens resultat efter skatt uppgick till 114 mkr (234)
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 165 mkr (332)
- Fastighetsförsäljningar om 693 mkr (2 101) gav ett resultat om 86 mkr (399)
- Antalet sålda bostäder nära fördubblades till 2 393 (1 275)
- För den senaste tolv månadersperioden uppgick räntabiliteten på eget kapital till 2 procent (5). Resultatet per aktie för första halvåret blev 4 kronor (8)
- Fortsatt minskning av balansräkningen har höjt soliditeten till 39 procent (35)

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
Nettoomsättning	4 058	3 856	2 144	2 091	7 989	7 787
Rörelseresultat	255	453	130	54	280	478
Resultat efter finansiella poster	165	332	88	3	100	267
Rörelsemarginal (%)	6,3	11,7	6,1	2,6	3,5	6,1
Resultat per aktie (kr)	4,10	8,20	2,10	0	2,40	6,60
Räntabilitet på eget kapital (%)					2,0	5,5

SAMMANFATTNING OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER KONCERNEN

Marknad och försäljning

Nettoomsättningen för JM ökade under första halvåret 2004 med 5 procent till 4 058 mkr jämfört med 3 856 mkr samma period föregående år. Den för JM viktiga bostadsmarknaden i Stockholm har visat styrka under perioden och har fortsatt den återhämtning som började under andra halvåret 2003. Den låga räntenivån i Sverige bidrar positivt till detta. Efterfrågan är fortsatt god på bostadsmarknaden i övriga Sverige och JM:s utlandsmarknader.

En starkare marknad, ett bredare produktutbud med bostäder även i lägre prissegment och fortsatt stora försäljningsinsatser bidrog till att antalet sålda bostäder i form av skrivna kontrakt har upprätthållits på fortsatt hög nivå under första halvåret och uppgick till 2 393 (1 275). Den goda försäljningen tillsammans med en stabil bokningsgrad gjorde att JM kunde påbörja produktionen av totalt 1 842 bostäder (886) under första halvåret. Detta har påverkat nettoomsättningen positivt.

Uthyrningsmarknaden avseende kommersiella lokaler i Stockholm är fortsatt svag med höga vakanser. Viss stabilisering har skett i Stockholms innerstad.

Resultat och marginal

Rörelseresultatet för verksamheten under första halvåret 2004 uppgick till 255 mkr att jämföra med 159 mkr i det motsvarande projektutvecklingsresultatet föregående år. Rörelsemarginalen blev 6,3 procent (projektvecklingsmarginal 4,2 föregående år). Målet för JM:s rörelsemarginal är 10 procent. Resultatet är fortsatt lågt, vilket i huvudsak beror på låga marginaler i bostadsprojekt startade under 2001 och 2002 i Stockholm. För JM:s övriga verksamheter är resultatutvecklingen stabil.

Fortsatt anpassnings- och utvecklingsarbete

Bostadsprojekt som startats under perioden har anpassats till rådande efterfrågebild samtidigt som breddningen av produktutbudet fortsätter. Styrningen av inköpsprocessen ges fortsatt prioritet med tecknande av ett antal strategiska inköpsavtal under 2004.

”JM visar fortsatt stark försäljning av bostäder, som ett resultat av en god marknad och ett bredare produktutbud. Försäljningen har därmed möjliggjort ökat antal starter av nya bostadsprojekt. Vårt arbete med att effektivisera balansräkningen ger också resultat.”

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

JM bedriver projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler. Såväl obebyggd som bebyggd mark förvärvas och förädlas därefter genom ny-, om- eller tillbyggnad till attraktiva boende- och arbetsmiljöer.

Bostäder

Antalet sålda bostäder i form av skrivna kontrakt nära fördubblades till 2 393 (1 275). Den starka marknaden och goda försäljningen under första halvåret tillsammans med jämn bokningsgrad skapade förutsättning för fortsatta produktionsstarter av bostäder. Antalet produktionsstartade bostäder mer än fördubblades till 1 842 (886). Antalet osålda bostäder sex månader efter slutbesiktning minskade ytterligare jämfört med föregående kvartal.

Trots det gynnsamma marknadsklimatet behåller JM de höga kraven på andel bokade bostäder före produktionsstart.

Byggrättsportföljen motsvarar cirka 22 500 bostäder (24 000). Kapitalbindningen i byggrättsportföljen (exploateringsfastigheter) för bostäder har minskat till 3 084 mkr (3 543) vid utgången av första halvåret.

Projektfastigheter

Under andra kvartalet har fastigheter sålts för 289 mkr med ett resultat om 25 mkr. Av dessa avser 238 mkr försäljningar till bostadsrättsföreningar i Vaxholm och Nacka. Totalt under första halvåret har fastigheter sålts för 693 mkr (2 101) med ett resultat om 86 mkr (399).

2004-06-30	Bokfört värde mkr	Yta m²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Bostäder (hyresrätter)	1 221	144 566	99
Kontorsfastigheter under utveckling	639	53 339	48
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	<u>556</u>	<u>57 437</u>	<u>86</u>
Totalt projektfastigheter	2 416	255 342	82

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 128 mkr (92) varav 75 mkr (12) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 52 mkr (51).

FINANSIELLA POSTER

Finansnetto och skuldsättningsgrad

Finansnettot har förbättrats med 31 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Minskningen av räntekostnaderna beror på lägre skuld- och räntenivå. Föregående år fanns en ränteintäkt hänförlig till fordran för fastighetsförsäljningar. Någon motsvarande post finns inte 2004 varför ränteintäkterna minskade.

Vid periodens utgång uppgick den räntebärande nettoskulden till 1 868 mkr (3 019) och skuldsättningsgraden uppgick till 0,6 (0,9).

Mkr	Januari – juni		April - juni		Juli - juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
Ränteintäkter m.m.	2	28	1	5	13	39
Räntekostnader	<u>-92</u>	<u>-149</u>	<u>-43</u>	<u>-56</u>	<u>-193</u>	<u>-250</u>
Finansnetto	-90	-121	-42	-51	-180	-211

Likviditet och lånestruktur

Den totala räntebärande låneskulden vid periodens slut uppgick till 2 380 mkr (3 653) varav PRI-skulden utgjorde 436 mkr (443). Vid periodens utgång var medelräntesatsen för den totala lånestocken 5,2 procent (5,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade lånestock exklusive PRI-skulden var 2,3 år (1,7).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 2 929 mkr (2 116). Förutom likvida medel om 476 mkr (548) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 453 mkr (1 568). Vid årsskiftet 2003/2004 uppgick den tillgängliga likviditeten till 3 065 mkr.

År för räntekonvertering, lånebelopp samt medelränta för den räntebärande låneskulden:

År	Lånebelopp (mkr)	Medelränta (%)
2004	569	5,6
2005	469	4,4
2006	200	5,2
2007	206	6,0
2008 -	<u>500</u>	<u>5,3</u>
Totalt (exkl PRI)	1 944	5,3
PRI 2004	<u>436</u>	<u>5,1</u>
Totalt (inkl PRI)	2 380	5,2

ORGANISATION

I syfte att ytterligare bredda koncernledningens verksamhetskoppling har koncernledningen utökats med chefen för JM Norge, Thor Olaf Askjer, och chefen för verksamheten i södra Sverige, Anders Wahrer som nu även ansvarar för JM Danmark. Därutöver har chefen för JM Fastighetsutveckling även tilldelats ansvaret för JM Belgien.

JMs produktionsenheter för bostadsutvecklingen i Stockholm har under andra kvartalet integrerats i JM Bostad Stockholm. Kvarvarande verksamhet inom JM Produktion bedriver huvudsakligen produktion åt externa beställare. Koncernens inköpsstyrning har prioriterats genom etablering av den nya koncernstaben Inköp med chefen för JM Produktion som ansvarig.

Verksamheten redovisas externt på oförändrat sätt där tidigare benämning Affärsenhet ersätts med Affärssegment. Det förändrade ansvaret för produktionsresurser för bostadsutvecklingen i Stockholm innebär att en större andel av dessa kostnader kommer att redovisas som försäljnings- och administrationskostnader.

PERSONAL

Antalet anställda uppgick vid periodens utgång till 2 193 (2 561). Antalet hantverkare var 1 146 (1 421) och antalet tjänstemän 1 047 (1 140).

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick under perioden till -143 mkr (249).

KOMMENTARER PER AFFÄRSSEGMENT

JM Bostad Stockholm

Inom affärssegmentet utvecklas främst bostadsprojekt i attraktiva lägen i Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av välbelägna exploateringsfastigheter samt planarbete, projektering, produktion och försäljning av bostäder.

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
Nettoomsättning	1 630	1 658	852	884	3 190	3 218
Rörelseresultat ¹⁾	50	-12	37	-15	40	-22
Marginal (%) ²⁾	3,1	-0,7	4,3	-1,7	1,3	-0,7
Avkastning operativt kapital (%) ³⁾	1,4	-11,4				-0,7
Antal byggrätter vid periodens utgång	10 000	10 800				10 300
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 864	2 251				2 219
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-1	12	-	12	9	22
²⁾ Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning						
³⁾ 12 månaders rullande						

Affärssegmentets nettoomsättning minskade med 2 procent till 1 630 mkr (1 658) och rörelseresultatet ökade till 50 mkr (-12). Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till -1 mkr (12).

Det låga resultatet är hänförligt till en låg resultatnivå i äldre pågående projekt.

Efterfrågan är fortsatt god i såväl färdigställda som pågående projekt. Försäljningstakten har ökat från och med tredje kvartalet 2003.

Vid periodens utgång disponerar affärssegmentet cirka 10 000 byggrätter (10 800).

Under andra kvartalet har produktionsstart skett av 413 bostäder i flerbostadshus varav 169 på Liljeholmskajen, 143 på Lilla Essingen, 68 i Spånga samt 33 vid Näsbyviken i Täby. Dessutom har start skett av 44 småhus i Sollentuna.

Under första halvåret har 1 046 bostäder (541) sålts och produktionsstart skett av 746 bostäder (182).

Det föreligger en tvist mellan JM och Vasakronan avseende ett villkorat förvärv av fastigheten Svea Artilleri, Stockholm. Under den pågående rättegången har Vasakronan valt att till JM erlagga ett belopp om 130 mkr som har reducerat det bokförda värdet för denna exploateringsfastighet.

JM Bostad Riks

Inom affärssegmentet utvecklas främst bostadsprojekt i attraktiva lägen i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av välbelägna exploateringsfastigheter samt planarbete, projektering, produktion och försäljning av bostäder. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
Nettoomsättning	1 166	1 084	603	623	2 174	2 092
Rörelseresultat ¹⁾	70	47	41	29	121	98
Marginal (%) ²⁾	6,0	4,3	6,8	4,7	5,6	4,7
Avkastning operativt kapital (%) ³⁾	13,1	17,0				10,2
Antal byggrätter vid periodens utgång	7 400	7 900				7 400
Bokfört värde exploateringsfastigheter	724	737				700
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-2	-	-2	-5	-7
²⁾ Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning						
³⁾ 12 månaders rullande						

Affärssegmentets nettoomsättning första halvåret ökade med 8 procent till 1 166 mkr (1 084). Rörelseresultatet ökade till 70 mkr (47).

Den goda försäljningen under senare delen av 2003 och första kvartalet 2004 har fortsatt även under andra kvartalet 2004.

Under andra kvartalet har mark förvärvats för cirka 135 bostäder i Malmö.

Vid periodens utgång disponerar affärssegmentet cirka 7 400 byggrätter (7 900).

Under andra kvartalet har produktionsstart skett av 234 bostäder i flerbostadshus, varav 24 i Malmö, 18 i Kävlinge, 112 i Göteborg, 33 i Jönköping samt 24 i Linköping. Dessutom har start skett av 137 småhus, varav 24 i Staffanstorps, 47 i Kungsbacka, 15 i Mölnlycke, 11 i Kungälv, 7 i Västerås, 13 i Knivsta och 20 i Sigtuna.

Under första halvåret har 717 bostäder (507) sålts och produktionsstart skett av 583 bostäder (468).

JM Utland

Inom affärssegmentet utvecklas bostäder för försäljning i Norge, Danmark och Belgien. I Belgien sker även utveckling av centralt belägna kommersiella fastighetsprojekt.

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
Nettoomsättning	835	711	463	385	1 807	1 683
Rörelseresultat ¹⁾	43	51	24	38	64	72
Marginal (%) ²⁾	5,1	7,2	5,2	9,9	3,5	4,3
Avkastning operativt kapital (%) ³⁾	6,4	8,9				6,8
Antal byggrätter vid periodens utgång	5 100	5 500				5 700
Bokfört värde exploateringsfastigheter	496	556				520

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar - 22 - 22 - 22

²⁾ Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning

³⁾ 12 månaders rullande

Rörelseresultatet uppgick under första halvåret till 43 mkr (51).

Vid periodens utgång disponerar affärssegmentet cirka 5 100 byggrätter (5 500). Under perioden har 630 bostäder (227) sålts och 513 bostäder (236) produktionsstartats.

Norge

Den fortsatt goda efterfrågan på bostäder har resulterat i en kraftigt ökad försäljning och även ett ökat antal produktionsstarter under första halvåret 2004. Nettoomsättningen för verksamheten i Norge uppgick till 552 mkr (435).

Under perioden har 451 bostäder (163) sålts och 414 bostäder (60) produktionsstartats. Den disponibla byggrättsportföljen motsvarar cirka 4 100 bostäder (4 400).

Danmark

Efterfrågan på bostäder i Danmark speciellt i Köpenhamnsområdet är fortsatt god och har resulterat i en hög försäljning.

Under perioden har 150 bostäder (57) sålts och 56 bostäder (140) produktionsstartats. Den disponibla byggrättsportföljen motsvarar cirka 900 bostäder (900).

Belgien

Utvidgningen av EU resulterar i en ökad efterfrågan av funktionella kontor inom Leopoldområdet i centrala Bryssel. Det finns ett antal hyresintressenter av JMs kontorsprojekt La Science där förhandlingar pågår. Dock har inga förhandlingar resulterat i något hyresavtal under perioden. Förhandlingar pågår även med ett antal intressenter för förvärv av denna kontorsfastighet.

Det ökande antalet innevånare i Bryssel, delvis beroende på EU-utvidgningen, gör att efterfrågan på attraktiva bostäder är god och har medfört ökande bostadspriser.

Under perioden har 29 bostäder (7) sålts och 43 bostäder (36) produktionsstartats. Byggrättsportföljen omfattar cirka 70 bostäder (175).

JM Fastighetsutveckling

Inom affärssegmentet (tidigare benämnt JM Kommersiellt) utvecklas bostads- och kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling och främst bestå av bostadsfastigheter. Projektutveckling av kontor ska ske med stor försiktighet.

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
Nettoomsättning	140	103	74	49	264	227
Rörelseresultat ¹⁾	105	386	37	11	77	358
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	3,2	25,3				14,3
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	82	367	25	-	89	374
-nedskrivningar av fastigheter	-	-	-	-	-63	-63
²⁾ 12 månaders rullande						

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 105 mkr (386) varav fastighetsförsäljningar svarade för 82 mkr (367). Driftnettot uppgick till 47 mkr (44).

JM förvärvade under 2003 cirka 2 100 bostäder i Vaxholm och Nacka. Under andra kvartalet genomfördes tre ombildningar till bostadsrätt där hyresgäster förvärvade 221 bostäder för totalt 238 mkr. Många hyresgäster visar fortsatt stort intresse för ytterligare ombildningar. Arbetet med utveckling av nya byggrätter fortskrider planenligt i nära samarbete med berörda kommuner.

Förutom ovan nämnda försäljningar har en obebyggd fastighet i Huddinge samt några mindre fastigheter sålts. Den sammanlagda köpeskillingen för försäljningar under andra kvartalet uppgick till 278 mkr med ett resultat om 25 mkr.

I kontorsprojektet Barnängen på Södermalm med bland annat arkitektfirmorna Nyréns och Sweco FFNS som hyresgäster uppgår uthyrningsgraden till 70 procent och förhandlingar pågår med ytterligare intressenter. Ombyggnaden av kontor, butiker och hyreslägenheter i kvarteret Västerbotten på Lidingö fortgår planenligt och uthyrningsgraden uppgår till 91 procent.

I den nya stadsdelen Frösunda i Solna, där JM startat produktion av bostäder, innehar JM byggklar mark för 33 000 m² kontor. Alla nybyggda kontor i Frösunda är idag fullt uthyrda och intresset från främst utländska investerare är fortsatt stort för detta område.

JMs byggrätter för kommersiell projektutveckling uppgår till totalt cirka 120 000 m² med ett bokfört värde om 189 mkr (87).

JM Produktion

Inom affärssegmentet bedrivs byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
Nettoomsättning	405	333	212	168	773	701
Rörelseresultat ¹⁾	22	13	9	7	43	34
Marginal (%) ²⁾	5,4	3,9	4,2	4,2	5,6	4,9
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	5	-	-	-	5	-
²⁾ Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning						

Rörelseresultatet inklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 22 mkr (13).

Av större externa entreprenader kan nämnas nybyggnad av lokaler för Dramatiska Institutet på Valhallavägen åt Akademiska Hus och en ombyggnad av PRVs lokaler på Valhallavägen åt Vasakronan.

Under första kvartalet genomfördes en försäljning av ett markområde kring Jordbrokrossen. Försäljningen gav ett resultat på 5 mkr.

JM AB har under andra kvartalet överfört sin entreprenadrörelse till dotterbolaget JM Entreprenad AB.

Stockholm den 18 augusti 2004

Johan Skoglund
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

Ytterligare information och kommande informationstillfällen

För ytterligare information hänvisas till:

Johan Skoglund, VD och koncernchef

08 – 782 89 39

Claes Magnus Åkesson, Ekonomi- och finansdirektör

08 – 782 89 71

Kommande informationstillfällen

1 november 2004	Delårsrapport perioden januari - september 2004
23 februari 2005	Bokslutskommuniké för 2004
28 april 2005	Delårsrapport perioden januari - mars 2005
28 april 2005	Bolagsstämma

JM AB är ett publikt bolag noterat på Stockholmsbörsen. Antalet anställda i Sverige, Norge, Danmark och Belgien är cirka 2 200 och omsättningen uppgår till cirka 8 miljarder kronor. Bolaget är Sveriges ledande bostadsutvecklare och verksamheten bedrivs med fokus på projektutveckling av bostäder och i selektiv utsträckning av 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

Per den 31 juli 2004	Procent av antal aktier
Robur fonder	10,4
SEB fonder och stiftelser	
Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	6,5
Alecta	6,0
AFA Försäkringar	5,0
Stefan Persson Placering AB	4,3
Fjärde AP-fonden	2,7
Handelsbanken fonder	2,2
Enter - fonder	2,1
Eikos	2,1
Länsförsäkringar Liv Försäkrings AB	
Länsförsäkringar – fonder	2,0
Livförsäkrings AB Skandia	1,4
Utländska aktieägare	34,3
<u>Övriga aktieägare</u>	<u>21,0</u>
Totalt	100,0

Antal aktieägare per 2004-07-31: 4 709 st.

Antalet aktier uppgår till 28 065 407.

KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
Nettoomsättning	4 058	3 856	2 144	2 091	7 989	7 787
Kostnader för produktion och förvaltning	<u>-3 610</u>	<u>-3 540</u>	<u>-1 891</u>	<u>-1 928</u>	<u>-7 222</u>	<u>-7 152</u>
Bruttoresultat	448	316	253	163	767	635
Försäljnings- och administrationskostnader	-279	-262	-148	-141	-522	-505
Resultat av fastighetsförsäljning	86	399	25	32	98	411
Nedskrivning av fastigheter	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-63</u>	<u>-63</u>
Rörelseresultat	255	453	130	54	280	478
Finansnetto	<u>-90</u>	<u>-121</u>	<u>-42</u>	<u>-51</u>	<u>-180</u>	<u>-211</u>
Resultat efter finansiella poster	165	332	88	3	100	267
Skatt	<u>-51</u>	<u>-98</u>	<u>-28</u>	<u>-3</u>	<u>-33</u>	<u>-80</u>
Periodens resultat	114	234	60	0	67	187
Resultat per aktie (kr)	4,10	8,20	2,10	0	2,40	6,60
Resultat per aktie efter full utspädning (kr)	4,10	8,20	2,10	0	2,40	6,60
Antal aktier vid periodens utgång	28 065 407	28 065 407	28 065 407	28 065 407	28 065 407	28 065 407
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	28 065 407	28 563 190	28 065 407	28 065 407	28 065 407	28 311 705
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	28 065 407	28 563 190	28 065 407	28 065 407	28 065 407	28 311 705

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2004-06-30	2003-06-30	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	151	182	168
Projektfastigheter	2 416	1 989	2 833
Exploateringsfastigheter	3 275	3 635	3 631
Övriga omsättningstillgångar ¹⁾	2 042	3 263	2 181
Likvida medel	<u>476</u>	<u>548</u>	<u>332</u>
Summa	8 360	9 617	9 145
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 264	3 343	3 285
Avsättningar	1 046	967	1 045
Räntebärande skulder	1 944	3 210	2 535
Övriga skulder	<u>2 106</u>	<u>2 097</u>	<u>2 280</u>
Summa	8 360	9 617	9 145
Ställda säkerheter	181	215	183
Ansvarsförbindelser	4 901	3 501	3 686
¹⁾ Varav -fordringar fastighetsförsäljningar	54	396	54
-andelar i bostadsrättsföreningar	305	544	527

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Mkr	Januari-juni		Helår 2003
	2004	2003	
Ingående eget kapital vid årets början	3 285	3 570	3 570
Effekt av ändrad redovisningsprincip ¹⁾	-1	-	-
Omräkningsdifferenser	6	-26	-37
Utdelning	-140	-281	-281
Återköp av aktier	-	-154	-154
Nyemission (konvertering) och optioner	-	-	0
Periodens resultat	<u>114</u>	<u>234</u>	<u>187</u>
Eget kapital vid periodens utgång	3 264	3 343	3 285

¹⁾ RR29, Ersättningar till anställda.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår 2003
	2004	2003	2004	2003	2003/04	
Kassaflöde efter finansiella poster och skatt	-1	-343	31	-91	259	-83
Investeringar i fastigheter m.m.	-690	-1 398	-334	-381	-2 748	-3 456
Försäljningar av fastigheter m.m.	1 549	3 160	1 022	766	3 034	4 645
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	<u>13</u>	<u>-377</u>	<u>343</u>	<u>-71</u>	<u>788</u>	<u>398</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	871	1 042	1 062	223	1 333	1 504
Från investeringsverksamheten, övrigt	-6	-18	-5	-13	-22	-34
Återköp aktier och ersättning för optioner, netto	-	-154	-	-	-	-154
Utdelning	-140	-281	-140	-281	-140	-281
Förändring låneskuld m.m.	<u>-581</u>	<u>-637</u>	<u>-554</u>	<u>409</u>	<u>-1 243</u>	<u>-1 299</u>
Från finansieringsverksamheten	-721	-1 072	-694	128	-1 383	-1 734
Periodens kassaflöde	144	-48	363	338	-72	-264
Likvida medel vid periodens slut	476	548	476	548	476	332
<i>Förändring av räntebärande nettoskuld</i>	<i>-743</i>	<i>-646</i>	<i>-921</i>	<i>136</i>	<i>-1 151</i>	<i>-1 054</i>

(+ = ökning/ - = minskning)

NYCKELTAL

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår 2003
	2004	2003	2004	2003	2003/04	
Rörelseresultat	255	453	130	54	280	478
Rörelsemarginal (%)	6,3	11,7	6,1	2,6	3,5	6,1
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)					4,5	7,3
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)					2,0	5,5
Räntebärande nettoskuld	1 868	3 019	1 868	3 019		2 611
Skuldsättningsgrad	0,6	0,9	0,6	0,9		0,8
Soliditet (%)	39	35	39	35		36

KONCERNENS NETTOOMSÄTTNING FÖRDELAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
JM Bostad Stockholm	1 630	1 658	852	884	3 190	3 218
JM Bostad Riks	1 166	1 084	603	623	2 174	2 092
JM Utland	835	711	463	385	1 807	1 683
JM Fastighetsutveckling	140	103	74	49	264	227
JM Produktion	405	333	212	168	773	701
Eliminering	<u>-118</u>	<u>-33</u>	<u>-60</u>	<u>-18</u>	<u>-219</u>	<u>-134</u>
Koncernen totalt	4 058	3 856	2 144	2 091	7 989	7 787

KONCERNENS RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
JM Bostad Stockholm	50	-12	37	-15	40	-22
JM Bostad Riks	70	47	41	29	121	98
JM Utland	43	51	24	38	64	72
JM Fastighetsutveckling	105	386	37	11	77	358
JM Produktion	22	13	9	7	43	34
Koncerngemensamma kostnader	<u>-35</u>	<u>-32</u>	<u>-18</u>	<u>-16</u>	<u>-65</u>	<u>-62</u>
Koncernen totalt	255	453	130	54	280	478

MARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT ¹⁾

%	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
JM Bostad Stockholm	3,1	-0,7	4,3	-1,7	1,3	-0,7
JM Bostad Riks	6,0	4,3	6,8	4,7	5,6	4,7
JM Utland	5,1	7,2	5,2	9,9	3,5	4,3
JM Produktion	5,4	3,9	4,2	4,2	5,6	4,9

¹⁾ Rörelseresultat i förhållande till nettoomsättning

ORDERINGÅNG PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2004	2003	2004	2003	2003/04	2003
JM Bostad Stockholm	1 469	866	802	422	3 082	2 479
JM Bostad Riks	1 132	1 116	801	770	2 013	1 997
JM Utland	972	947	538	259	2 199	2 174
JM Produktion	<u>167</u>	<u>334</u>	<u>60</u>	<u>148</u>	<u>328</u>	<u>495</u>
Koncernen totalt	3 740	3 263	2 201	1 599	7 622	7 145

ORDERSTOCK PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	2004-06-30	2003-06-30	2003-12-31
JM Bostad Stockholm	2 012	2 036	2 131
JM Bostad Riks	1 693	1 830	1 716
JM Utland	1 614	1 177	1 480
JM Produktion	<u>217</u>	<u>475</u>	<u>358</u>
Koncernen totalt	5 536	5 518	5 685

OPERATIVT KAPITAL (MKR) ¹⁾**AVKASTNING (%) PÅ OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSSEGMENT ²⁾**

	Januari-juni		Helår
	2004	2003	2003
JM Bostad Stockholm	2 885	3 276	3 091
	1,4%	-11,4%	-0,7%
JM Bostad Riks	926	917	961
	13,1%	17,0%	10,2%
JM Utland	996	1 060	1 059
	6,4%	8,9%	6,8%
JM Fastighetsutveckling	2 423	2 962	2 498
	3,2%	25,3%	14,3%

¹⁾ Genomsnittligt under fyra kvartal

²⁾ 12 månaders rullande

Redovisningsprinciper

Från och med 2004 tillämpar JM nytt marginalmått baserat på rörelseresultat för både affärssegment och koncern. Jämförelsesiffror har ändrats. Tidigare benämnda förvaltningsfastigheter benämns från och med 2004 under begreppet projektfastigheter.

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med redovisningsrådets rekommendation RR20 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i årsredovisningen 2003 med undantag för RR29 enligt nedan.

Från och med den 1 januari 2004 tillämpar JM RR29, Ersättningar till anställda. I enlighet med rekommendationens övergångsregler fastställs en ingående skuld beräknad per den 1 januari 2004. Den ingående skulden överstiger den skuld som redovisades 31 december 2003 med 1,0 mkr. Den ökade skulden redovisas som en ökning av avsättningar för pensioner med 1,0 mkr och som en minskning av eget kapital med 0,7 mkr efter beaktande av uppskjuten skatt.