



JM KONCERNEN

P r e s s m e d d e l a n d e **2 0 0 2 - 0 8 - 1 5**

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 JUNI 2002

- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 416 mkr (1 034)
- Fastighetsförsäljningar om 921 mkr (2 670) gav ett resultat om 176 mkr (702) som för första halvåret 2002 i sin helhet ingår i resultat projektutveckling
- Resultat projektutveckling ökade till 470 mkr (355). Projektutvecklingsmarginalen för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 12,1 procent
- För den senaste tolv månadersperioden uppgick räntabiliteten på eget kapital till 19 procent och vinsten per aktie uppgick till 23 kronor
- Mål 2003-2005 har fastställts med krav på ökad försäljning med bibehållen marginal och avkastning

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2002	2001	2002	2001	2001/02	2001
Nettoomsättning	4 671	4 028	2 340	2 122	9 285	8 642
Rörelseresultat	551	1 205	157	671	1 310	1 964
Resultat efter finansiella poster	416	1 034	92	580	1 011	1 629
Projektutvecklingsmarginal (%)	10,6	9,5	5,0	9,9	12,1	11,8
Vinst per aktie (kr)	9,90	22,70	2,20	13,00	23,20	36,30
Räntabilitet på eget kapital (%)					18,5	30,1

SAMMANFATTNING KONCERNEN

Efterfrågan och prisnivåer för JMs bostäder upprätthålls på en utplanad men fortsatt god nivå inom samtliga prioriterade marknader. Nettoomsättningen utvecklas i stort enligt förväntan medan resultatet har utvecklats något sämre till följd av kostnadsökningar i specifika projekt i Stockholm. Omvärderingen av dessa projekt har i sin helhet belastat andra kvartalet. Viss resultatdämpning har också uppstått till följd av volymeffekt hänförlig till tidsförskjutningar av detaljplaner i bostadsprojekt i Stockholm.

Försäljningar av nyutvecklade fastigheter har genomförts med goda resultat men till lägre volym än jämförande period föregående år. Omförhandlade hyreskontrakt i det egna beståndet tecknas till högre hyresnivåer jämfört med föregående hyresperiod.

Koncernens räntabilitet på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 19 procent. För de senaste fem kalenderåren har avkastningen genomsnittligt uppgått till 19 procent. Koncernens räntabilitetsmål över en konjunkturcykel uppgår till 15 procent. Vinsten per aktie för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 23 kronor.

”Efterfrågan och prisnivåer på JMs bostäder är fortsatt stabil. Vi bedömer att förutsättningarna för JMs projektutveckling är fortsatt goda där vi har en fortsatt hög ambitionsnivå.”

Carl Eric Stålberg, VD och koncernchef

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA HALVÅRET 2002

Projektutveckling

Projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler är JMs huvudsakliga verksamhet. Såväl obebyggd som bebyggd mark förvärvas och förädlas därefter genom ny-, om- eller tillbyggnad till attraktiva boende- och arbetsmiljöer.

Den totala projektutvecklingen utvecklas fortsatt väl med en resultatökning till 470 mkr (355). Marginalen i denna verksamhet uppgick till 10,6 procent (9,5) för första halvåret. Denna marginal kan variera över kvartalen där försäljningen av de nyutvecklade fastigheterna i Frösunda, Stockholm, med ett resultat om 170 mkr, gav en stor effekt under första halvåret 2002.

Byggrättsportföljen motsvarar cirka 26 000 bostäder vilket kan jämföras med 27 000 vid årsskiftet 2001/2002. Antalet produktionsstarter av bostäder uppgick under första halvåret till 1 250 (1 500). Efterfrågan är god för JMs bostäder. Bokningsläget är fortsatt starkt. En viss avmattning i efterfrågan på större bostäder i Stockholm har noterats. Sålda bostäder i form av skrivna kontrakt under första halvåret uppgår till 1 251 (1 256). Såväl produktionsstarter som försäljningsvolym kan variera över tiden beroende på tidpunkt för projektstarter och storlek på enskilda projekt.

Den något osäkra konjunkturbilden innebär att JM har ökat kraven på andelen bokade bostäder före produktionsstart. Detta minskar tillfälligt antalet produktionsstarter förutom de förskjutningar av detaljplaner som skett i Stockholm. Antalet sålda och produktionsstartade bostäder förväntas öka under 2002 med tyngdpunkt under andra halvåret.

JM disponerar byggrätter för kommersiell projektutveckling motsvarande cirka 220 000 m². Av dessa pågår omvandling av cirka 40 000 m² till attraktiva bostadsbyggrätter och cirka 100 000 m² avses säljas.

Den kommersiella projektutvecklingen bedrivs med fortsatt stor försiktighet.

Förvaltningsfastigheter

JMs bestånd av färdigutvecklade förvaltningsfastigheter minskas planenligt. Kvarvarande portfölj ska ha en hög omsättningstakt.

Fastighetsförvaltningens driftnetto uppgick för perioden till 155 mkr (243). Minskningen av driftnettot är en följd av fastighetsförsäljningar om cirka 4 miljarder under föregående år, vilket skett i linje med koncernens strategi att sälja färdigutvecklade fastigheter ner till en kvarvarande nivå om cirka 2 miljarder i bokfört värde. Under perioden har fastigheter sålts för 921 mkr (2 670) med ett resultat om 176 mkr (702) som i sin helhet ingår i resultat projektutveckling.

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 263 mkr (388).

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler präglades under 2001 av avmattning. Under andra kvartalet 2002 noterades dock ett ökat intresse för JMs lokaler, som idag är helt koncentrerade till Stockholmsområdet, främst Stockholms innerstad och Danderyd. JMs färdigutvecklade fastighetsbestånd omfattar 190 000 m² (263 000).

Vakanserna inom JMs bestånd av färdigutvecklade förvaltningsfastigheter motsvarar 9 procent (2) av årshyrorna och 8 procent (2) av ytorna. Vakanserna vid årsskiftet 2001/2002 uppgick till 7 procent av årshyrorna och 6 procent av ytorna. Den ökade vakansen förklaras främst av försäljningar av fastigheter med mycket låga vakanser men också av längre ledtider från uppsägning till nya kontrakt.

Större fastighetsförsäljningar under första kvartalet var försäljningen av två nyutvecklade kontorsfastigheter i Frösunda, Stockholm. Dessa såldes till två tyska fastighetsfonder för totalt 835 mkr med ett sammantaget resultat om 170 mkr. Under andra kvartalet har inga större fastighetsförsäljningar ägt rum. Efter rapportperiodens utgång har en fastighet sålts för 84 mkr med ett resultat om 30 mkr.

Mkr (bokfört värde)	2002-06-30	2001-12-31
Färdigutvecklade fastigheter	3 074	3 666
Fastigheter under uppförande	390	405
Fastigheter för vidareutveckling	<u>686</u>	<u>646</u>
Totalt	4 150	4 717

FINANSVERKSAMHETEN

Finansnetto och skuldsättningsgrad

Finansnettot förbättrades med 36 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Förbättringen av ränteintäkter är främst relaterad till fordran för fastighetsförsäljningar. Räntekostnaderna har minskat på grund av lägre genomsnittlig låneskuld, trots en något högre låneränta.

Per den 30 juni 2002 uppgick den räntebärande nettoskulden till 4 460 (5 787) mkr.

Skuldsättningsgraden uppgick den 30 juni 2002 till 1,2 (1,6).

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli-juni	Helår
	2002	2001	2002	2001	2001/02	2001
Ränteintäkter m.m.	25	9	10	6	42	26
Räntekostnader	<u>-160</u>	<u>-180</u>	<u>-75</u>	<u>-97</u>	<u>-341</u>	<u>-361</u>
Finansnetto	-135	-171	-65	-91	-299	-335

Likviditet och lånestruktur

Den totala räntebärande låneskulden uppgick vid periodens utgång till 4 670 mkr (6 309) varav PRI-skulden utgjorde 431 mkr (391). Per den 30 juni 2002 var medelräntesatsen för den totala lånestocken 6,1 procent (5,6). Under första halvåret 2002 har lån med kort räntebindningstid för 1 330 mkr lösts i samband med likvid för fastighetsförsäljningar. Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade lånestock exklusive PRI-skulden var 2,5 år (2,0).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 1 996 mkr (1 835). Förutom likvida medel om 156 mkr (492) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 1 840 mkr (1 343). Vid årsskiftet 2001/2002 uppgick den tillgängliga likviditeten till 1 754 mkr (2 182).

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

År	Lånebelopp (mkr)	Medelränta (%)
2002	1 481	6,3
2003	962	6,1
2004	518	6,3
2005	172	5,8
2006 -	<u>1 106</u>	<u>5,7</u>
Totalt (exkl PRI)	4 239	6,1
PRI 2002	<u>431</u>	<u>6,3</u>
Totalt (inkl PRI)	4 670	6,1

MÅL 2003 – 2005

Beträffande uppfyllande av tidigare kommunicerade mål för 2003 avseende projektutvecklingsmarginalen bedöms förutsättningarna goda att nå nivån 12 procent. Däremot innebär förseningar i planprocessen för ett antal större Stockholmsprojekt att antalet produktionsstarter nu bedöms till intervallet 4 000 – 4 500 för 2003.

Styrelsen har uppdaterat målen för koncernens verksamhet fram till 2005. Avkastningen på eget kapital efter skatt ska fortsatt uppgå till minst 15 procent. Aktieutdelningen ska fortsatt genomsnittligt, över en konjunkturcykel, motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Soliditetsmålet ökas till 35 procent över en konjunkturcykel beaktat den något högre risken i balansräkningen när färdiga förvaltningsfastigheter kommit ner till nivån 2 mdkr i bokfört värde. Överföring av medel till aktieägarna utöver ordinarie utdelning genomförs när koncernens kapitalstruktur och finansieringsbehov så medger. Gällande återköpsstrategi inom befintligt mandat kopplat till våra fastighetsförsäljningar ligger fast. Målet för projektutvecklingsmarginalen uppgår fortsatt till 12 procent och antalet årligt produktionsstartade bostäder planeras till 5 000 vid utgången av 2005.

PERSONAL

Antalet anställda vid periodens utgång uppgick till 2 606 (2 412). Antalet hantverkare var 1 440 (1 311) och antalet tjänstemän 1 166 (1 101).

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick för perioden till 282 mkr (494). Moderbolagets investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 206 mkr (260).

KOMMENTARER PER AFFÄRSENHET

JM Bostad

Affärsenheten utvecklar bostadsprojekt i attraktiva lägen i Storstockholm och i expansiva orter i övriga Sverige. Verksamheten omfattar förvärv av välbägnade exploateringsfastigheter samt planarbete, projektering, produktion och försäljning av bostäder.

Resultatet för affärsenheten redovisas geografiskt uppdelat för Stockholm och Övriga Sverige.

JM Bostads resultat har under första halvåret påverkats negativt på grund av kostnadsökningar i Stockholmsprojekten i Hammarby Sjöstad och Gröndal.

En stabil prisnivå samt god efterfrågan på JM Bostads bostäder innebär att möjligheterna, att under andra halvåret nå både en högre marginal och ett bättre resultat än under första halvåret, bedöms som goda.

Affärsenhetens nettoomsättning ökade under halvåret med 15 procent till 2 905 mkr (2 525) och rörelseresultatet uppgick till 271 mkr (287). Marginalen minskade till 9,1 procent (10,8).

JM Bostad - Stockholm

Mkr	Januari – juni		April – juni		Helår
	2002	2001	2002	2001	2001
Nettoomsättning	1 897	1 595	918	867	3 471
Rörelseresultat *)	200	224	81	122	544
Marginal (%) **)	10,2	13,0	8,4	13,8	13,6
Avkastning operativt kapital (%) ***)	14,7	20,7			18,2
Antal byggrätter vid periodens utgång	12 400	13 100			12 600
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 600	2 519			2 612
*) Varav fastighetsförsäljningar	6	17	4	2	72
**) Exklusive fastighetsförsäljningar					
***) 12 månaders rullande					

Stockholm har en fortsatt stark utveckling av nettoomsättning under första halvåret. Nettoomsättningen ökade med 19 procent till 1 897 mkr (1 595). Rörelseresultatet minskade med 10 procent och uppgår till 200 mkr (224). I resultatet om 200 mkr ingår fastighetsförsäljningar med 6 mkr (17).

Kostnadsökningarna är hänförliga till Hammarby Sjöstad som omfattar totalt 414 bostäder samt till ett ombyggnadsprojekt med 130 bostäder i Gröndal. Omvärderingen av projekten har under andra kvartalet belastat resultatet med 30 mkr. Tidsförskjutningar på grund av överklaganden har skett för en detaljplan i Frösunda i Solna med cirka 500 bostäder samt för en detaljplan i Långbro i Stockholm stad med cirka 450 bostäder.

Under första halvåret har 103 bostäder startats vid Danviksstrand i Nacka med utsikt mot Stockholm och Djurgården. Vid Mälaren i Järfälla har ytterligare 47 bostäder byggstartats. På södra Lidingö har start av 26 bostäder med sjöutsikt över Lilla Värtan skett.

Försäljningen av bostäder sker i takt med färdigställande och efterfrågan är fortsatt stabil samt fortsätter till oförändrade prisnivåer. Under perioden har 590 (570) bostäder produktionsstartats och 473 (436) bostäder sålts

JM Bostad - Övriga Sverige

Mkr	Januari – juni		April – juni		Helår
	2002	2001	2002	2001	2001
Nettoomsättning	1 008	930	535	480	1 943
Rörelseresultat ^{*)}	71	63	36	32	227
Marginal (%) ^{**)}	7,0	7,1	7,1	7,3	7,7
Avkastning operativt kapital (%) ^{***)}	21,3	18,5			20,6
Antal byggrätter vid periodens utgång	8 900	9 500			9 200
Bokfört värde exploateringsfastigheter	767	634			765
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	0	-3	-2	-3	93
-nedskrivningar av fastigheter	–	–	–	–	-15
^{**)} Exklusive fastighetsförsäljningar					
^{***)} 12 månaders rullande					

Övriga Sveriges nettoomsättning ökade med 8 procent till 1 008 mkr (930) och rörelseresultatet förbättrades till 71 mkr (63).

Bostadsmarknaden är fortsatt positiv och prisbilden stabil, vilket innebär goda möjligheter för en fortsatt tillväxt inom Övriga Sverige.

Under andra kvartalet har ytterligare ett område med 130 bostäder på Norra Älvstranden i Göteborg förvärvat.

Under perioden har produktionsstart skett för 112 bostäder i tre projekt i centrala Uppsala samt ett centralt projekt med 46 bostäder i Västerås. I Mölnlycke centrum har 43 bostäder startats och i Maria Park, Helsingborg, har sista etappen med 30 bostäder startat.

Under första halvåret har 509 bostäder (550) produktionsstartats och 433 bostäder (473) sålts.

JM Produktion

Affärsenheten bedriver byggproduktion åt främst interna beställare inom Storstockholmsområdet. Viss produktion till externa beställare sker också.

Nedan redovisas den rörelsedrivande byggproduktionen. Omsättning och resultat från bostadsprojekten redovisas i affärsenheten JM Bostad.

Mkr	Januari – juni		April – juni		Helår
	2002	2001	2002	2001	2001
Nettoomsättning	779	817	357	426	1 797
Rörelseresultat ^{*)**)}	-3	33	-17	23	96
Marginal (%) ^{***)}	-0,4	3,4	-4,8	4,2	5,0
^{*)} Varav fastighetsförsäljningar	–	5	–	5	6
^{**) Förlustriskreservering i pågående projekt}	-30		-30		
^{***) Exklusive fastighetsförsäljningar}					

Rörelseresultatet uppgick till -3 mkr (33) varav -30 mkr utgör en förlustriskreservering i ett pågående större projekt mot extern beställare. Förlustriskreserveringen belastar andra kvartalet.

Affärsenhetens minskade externa orderstock är ett resultat av den förändrade strategin och organisationen där enhetens produktionsresurser i större utsträckning används till egen projektutveckling.

JM Kommersiellt

Affärsenheten förvaltar JMs kommersiella fastigheter och ansvarar för försäljning av koncernens förvaltningsfastigheter. Affärsenheten utvecklar också kommersiella fastighetsprojekt i Storstockholm.

Mkr	Januari – juni		April – juni		Helår
	2002	2001	2002	2001	2001
Nettoomsättning	225	303	111	150	516
Rörelseresultat ^{*)}	271	870	46	487	1 050
Marginal (%) ^{**))}	50,7	61,7	53,2	62,0	61,6
Avkastning operativt kapital (%) ^{***)}	10,1	20,0			19,4
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	170	683	–	394	756
-nedskrivningar av fastigheter	-13	–	-13	–	-24
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter}					
^{***) 12 månaders rullande}					

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 271 mkr (870), varav fastighetsförsäljningar svarade för 170 mkr (683). Resultatet har belastats med nedskrivning om 13 mkr avseende ett kontorsprojekt där beslut tagits om omvandling till bostäder. Försäljningarna under halvåret avser två nyutvecklade kontorsfastigheter i Frösunda, Solna. I linje med strategin att minska beståndet av färdigutvecklade fastigheter sjunker omsättning och resultat från fastighetsförvaltning.

I bra skyltläge längs Bergshamraleden i Solna pågår uppförandet av ett nytt kontor om 12 000 m² med utsikt över Brunnsviken. Vidare pågår en ombyggnad av 9 000 m² industrilokaler till moderna kontorslokaler i kvarteret Barnängen på Södermalm. Under perioden har påbörjats ombyggnad av 2 500 m² kontor i kvarteret Torsvik på Lidingö. Förhandlingar pågår med ett flertal intressenter om uthyrning av dessa kontor och kontrakt har hittills tecknats avseende cirka 3 300 m² till bra hyresnivåer.

JM disponerar välbelägen mark för kommersiell projektutveckling i bland annat Norra Frösunda, Solna, med möjlig igångsättning i takt med säkerställd efterfrågan. JM disponerar byggrätter för kommersiella lokaler motsvarande cirka 220 000 m², varav cirka 40 000 m² för omvandling till bostadsbyggrätter och cirka 100 000 m² avses säljas.

Investeringar i befintliga fastigheter har under perioden uppgått till 149 mkr (218).

JM Utland

Affärsenheten utvecklar bostäder för försäljning i Norge, Danmark och Belgien. I Belgien sker även utveckling av centralt belägna kommersiella fastighetsprojekt.

Mkr	Januari – juni		April – juni		Helår
	2002	2001	2002	2001	2001
Nettoomsättning	784	577	432	313	1 485
Rörelseresultat*)	47	47	26	27	111
Marginal (%)**)	6,0	8,1	6,0	8,6	7,4
Avkastning operativt kapital (%)***)	12,6	14,6			14,5
Antal byggrätter vid periodens utgång	5 000	4 700			5 200
Bokfört värde exploateringsfastigheter	420	362			455
*) Varav fastighetsförsäljning	–	–	–	–	1
**) Exklusive fastighetsförsäljningar					
***) 12 månaders rullande					

Affärsenheten har en fortsatt positiv tillväxt. Resultatet uppgick till 47 mkr (47). Verksamheterna i Danmark och Belgien är under utveckling med idag lägre marginaler än i Norge och med byggrättsportfölj under uppbyggnad. Försening av enskilda projekt får stort genomslag på affärsenhetens redovisade produktionsstarter. Under första halvåret såldes inom affärsenheten 346 bostäder (353). Den disponibla byggrättsportföljen omfattar cirka 5 000 byggrätter. Under perioden produktionsstartades 143 bostäder (412).

Norge

Efterfrågan på nya bostäder var stark under första kvartalet 2002 med en prisuppgång på 8-10 procent med en utplanad prisnivå under andra kvartalet. Utbudet av begagnade bostäder förväntas minska under hösten, varför efterfrågan på nya bostäder förväntas öka. Köpkraften ökar som en följd av ökade reallöner. Samtidigt finns dock risk för stigande ränta.

JM Norge sålde under första halvåret 275 bostäder (258). Den disponibla byggrättsportföljen omfattar cirka 3 900 byggrätter (3 500).

Danmark

Bostadsmarknaden i Köpenhamn är fortsatt stabil med en viss prisökning. Under andra kvartalet ökade efterfrågan på nya bostäder i bra lägen. Under första halvåret har 35 bostäder (59) sålts. Den disponibla byggrättsportföljen omfattar cirka 900 bostäder (1 000). JM Danmark är under uppbyggnad och har under andra kvartalet avslutat sitt andra projekt med 41 bostäder.

Belgien

Bostäder med hög kvalitet i attraktiva områden säljs till fortsatt stigande priser. Försäljning sker både till belgiska och utländska medborgare verksamma i Bryssel. Under första halvåret såldes 36 bostäder (36). Byggrättsportföljen omfattar 210 bostäder (250). Byggrättsportföljen är under utveckling och förhandlingar pågår att förvärva ytterligare byggrätter.

Moderna kontorsytor i centrala lägen nära EU-kvarteren i Bryssel efterfrågas av offentliga myndigheter i Belgien och från övriga EU-länder. JM genomför renovering och uthyrning av en kontorsfastighet om 5 100 m² med planerad försäljning under 2002.

Under perioden har JM förvärvat två kontorsbyggrätter för ombyggnad, uthyrning och försäljning; 11 000 m² respektive 3 000 m² samt 20 bostadsbyggrätter inom det centrala Leopoldområdet.

Stockholm den 15 augusti 2002

Carl Eric Stålberg
Verkställande direktör

Denna halvårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

För ytterligare information och kommande informationstillfällen

För ytterligare information hänvisas till

Carl Eric Stålberg, VD och koncernchef

08 – 782 88 33

Claes Magnus Åkesson, Ekonomi- och finansdirektör

08 – 782 89 71

17 oktober 2002

Delårsrapport för perioden januari-september 2002

Februari 2003

Bokslutskommuniké för 2002

JM AB är ett publikt bolag noterat på Stockholmsbörsen. Antalet anställda i Sverige, Norge, Danmark och Belgien är cirka 2 600 och omsättningen uppgår till cirka 9 miljarder kronor. Bolaget är Sveriges ledande bostadsutvecklare och 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.
--

ÄGARBILD

<u>Per den 31 juli 2002</u>	<u>Procent av antal aktier</u>
SEB fonder och stiftelser	
Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	19,2
Robur fonder	6,7
AMF Pension	6,1
Handelsbanken fonder	5,3
AFA Försäkringar	4,3
Stefan Persson Placering AB	4,0
Nordea fonder	3,8
Andra AP-fonden	3,6
Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt	3,0
Livförsäkrings AB Skandia	2,7
Hagströmer & Qviberg fonder	2,7
Fjärde AP-fonden	2,5
Tredje AP-fonden	2,4
Utländska aktieägare	9,2
<u>Övriga aktieägare^{*)}</u>	<u>24,5</u>
Totalt	100,0

Antal aktieägare per 2002-07-31: 4 250 st

Antalet aktier per 2002-07-31 uppgår till 30 059 077 (300 000 återköpta aktier ingår ej)

^{*)} Varav JM AB innehar 300 000 aktier

KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2002	2001	2002	2001	2001/02	2001
Nettoomsättning	4 671	4 028	2 340	2 122	9 285	8 642
Kostnader för produktion och förvaltning	<u>-4 008</u>	<u>-3 247</u>	<u>-2 039</u>	<u>-1 692</u>	<u>-7 783</u>	<u>-7 022</u>
Bruttoresultat	663	781	301	430	1 502	1 620
Försäljnings- och administrationskostnader	-275	-278	-133	-157	-542	-545
Resultat av fastighetsförsäljning	176	702	2	398	402	928
Nedskrivning av fastigheter	<u>-13</u>	<u>—</u>	<u>-13</u>	<u>—</u>	<u>-52</u>	<u>-39</u>
Rörelseresultat	551	1 205	157	671	1 310	1 964
Finansnetto	<u>-135</u>	<u>-171</u>	<u>-65</u>	<u>-91</u>	<u>-299</u>	<u>-335</u>
Resultat efter finansiella poster	416	1 034	92	580	1 011	1 629
Skatt	<u>-119</u>	<u>-292</u>	<u>-27</u>	<u>-162</u>	<u>-312</u>	<u>-485</u>
Periodens resultat	297	742	65	418	699	1 144
Resultat per aktie före utspädning (kr)	9,90	22,70	2,20	13,00	23,20	36,30
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	9,90	22,60	2,20	12,90	23,00	36,10
Antal aktier vid periodens utgång	30 052 637 ^{*)}	30 874 721	30 052 637 ^{*)}	30 874 721	30 052 637 ^{*)}	29 989 363
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	30 026 847	32 711 065	30 026 847	32 181 129	30 219 834	31 544 401
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	30 141 122	32 839 959	30 166 912	32 438 918	30 445 239	31 715 526

^{*)} IB 29 989 363
Konvertering 63 274
UB **30 052 637** (300 000 återköpta aktier ingår ej)

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2002-06-30	2001-06-30	2001-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	204	179	210
Förvaltningsfastigheter	4 150	5 176	4 717
Exploateringsfastigheter	3 934	3 619	4 048
Övriga omsättningstillgångar	2 697	3 330	3 261
Likvida medel	<u>156</u>	<u>492</u>	<u>652</u>
Summa	11 141	12 796	12 888
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 712	3 618	3 823
Avsättningar	1 056	1 072	1 015
Räntebärande skulder	4 239	5 918	5 521
Övriga skulder	<u>2 134</u>	<u>2 188</u>	<u>2 529</u>
Summa	11 141	12 796	12 888
Ställda säkerheter	450	2 104	722
Ansvarsförbindelser	3 879	2 493	3 309

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Mkr	Januari – juni	
	2002	2001
Ingående eget kapital vid årets början	3 823	3 770
Omräkningsdifferenser	2	7
Utdelning	-420	-332
Återköp av aktier	–	-597
Nyemission, konvertering och optioner	10	28
Periodens resultat	<u>297</u>	<u>742</u>
Eget kapital vid periodens utgång	3 712	3 618

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari – juni		Helår 2001
	2002	2001	
Kassaflöde efter finansiella poster och skatt ^{*)}	-136	-85	404
Investeringar i fastigheter m.m.	-743	-1 494	-3 172
Försäljningar av fastigheter m.m.	2 330	1 773	3 682
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	<u>-243</u>	<u>87</u>	<u>197</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 208	281	1 111
Från investeringsverksamheten, övrigt	-16	-21	-36
Återköp aktier och ersättning för optioner, netto	–	-590	-833
Utdelning	-420	-332	-332
Övrigt finansieringsverksamheten	<u>-1 268</u>	<u>708</u>	<u>296</u>
Från finansieringsverksamheten	- 1 688	-214	-869
Summa periodens kassaflöde	-496	46	206
Likvida medel vid periodens slut	156	492	652
<i>Förändring av räntebärande nettoskuld</i> (+ = ökning/ - = minskning)	-760	670	103

^{*)} Varav 225 mkr (314) avser betald skatt för föregående års resultat.

NYCKELTAL

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår 2001
	2002	2001	2002	2001	2001/02	
Projektutvecklingsresultat	470	355	112	196	1 072	957
Projektutvecklingsmarginal (%)	10,6	9,5	5,0	9,9	12,1	11,8
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)					14,3	20,8
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)					18,5	30,1
Räntebärande nettoskuld	4 460	5 787	4 460	5 787		5 220
Skuldsättningsgrad	1,2	1,6	1,2	1,6		1,4
Soliditet (%)	33	28	33	28		30

NETTOOMSÄTTNING PROJEKTUTVECKLING

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2002	2001	2002	2001	2001/02	2001
JM Bostad - Stockholm	1 897	1 595	918	867	3 773	3 471
JM Bostad - Övriga Sverige	1 008	930	535	480	2 021	1 943
JM Produktion	779	817	357	426	1 759	1 797
JM Utland	784	577	432	313	1 692	1 485
Eliminering*)	<u>-22</u>	<u>-194</u>	<u>-13</u>	<u>-114</u>	<u>-398</u>	<u>-570</u>
Koncernen totalt	4 446	3 725	2 229	1 972	8 847	8 126

RESULTAT PROJEKTUTVECKLING

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2002	2001	2002	2001	2001/02	2001
JM Bostad - Stockholm	200	224	81	122	520	544
JM Bostad - Övriga Sverige	71	63	36	32	235	227
JM Produktion	-3	26	-17	15	61	90
JM Kommersiellt	155	-5	-14	0	145	-15
JM Utland	<u>47</u>	<u>47</u>	<u>26</u>	<u>27</u>	<u>111</u>	<u>111</u>
Koncernen totalt	470	355	112	196	1 072	957

KONCERNENS NETTOOMSÄTTNING FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2002	2001	2002	2001	2001/02	2001
JM Bostad - Stockholm	1 897	1 595	918	867	3 773	3 471
JM Bostad - Övriga Sverige	1 008	930	535	480	2 021	1 943
JM Produktion	779	817	357	426	1 759	1 797
JM Kommersiellt	225	303	111	150	438	516
JM Utland	784	577	432	313	1 692	1 485
Eliminering*)	<u>-22</u>	<u>-194</u>	<u>-13</u>	<u>-114</u>	<u>-398</u>	<u>-570</u>
Koncernens nettoomsättning	4 671	4 028	2 340	2 122	9 285	8 642

KONCERNENS RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2002	2001	2002	2001	2001/02	2001
JM Bostad - Stockholm	200	224	81	122	520	544
JM Bostad - Övriga Sverige	71	63	36	32	235	227
JM Produktion	-3	33	-17	23	60	96
JM Kommersiellt	271	870	46	487	451	1 050
JM Utland	47	47	26	27	111	111
Koncernemensamma kostnader	<u>-35</u>	<u>-32</u>	<u>-15</u>	<u>-20</u>	<u>-67</u>	<u>-64</u>
Koncernens rörelseresultat	551	1 205	157	671	1 310	1 964

*) Från och med 2002 redovisas JM Produktions verksamhet avseende bostadsproduktion inom affärsenheten JM Bostad

MARGINAL PER AFFÄRSENHET *)

%	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2002	2001	2002	2001	2001/02	2001
JM Bostad - Stockholm	10,2	13,0	8,4	13,8	12,2	13,6
JM Bostad - Övriga Sverige	7,0	7,1	7,1	7,3	7,6	7,7
JM Produktion	-0,4	3,4	-4,8	4,2	3,4	5,0
JM Kommersiellt	50,7	61,7	53,2	62,0	55,9	61,6
JM Utland	6,0	8,1	6,0	8,6	6,5	7,4

*) Rörelseresultat exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter i förhållande till nettoomsättning

ORDERINGÅNG PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2002	2001	2002	2001	2001/02	2001
JM Bostad - Stockholm	1 483	1 474	902	974	3 434	3 425
JM Bostad - Övriga Sverige	956	1 045	542	622	2 076	2 165
JM Produktion	272	884	250	645	434	1 046
JM Utland	<u>504</u>	<u>1 042</u>	<u>425</u>	<u>210</u>	<u>1 637</u>	<u>2 175</u>
Koncernen totalt	3 215	4 445	2 119	2 451	7 581	8 811

ORDERSTOCK PER AFFÄRSENHET

Mkr	2002-06-30	2001-06-30	2001-12-31
JM Bostad - Stockholm	3 051	3 222	3 395
JM Bostad - Övriga Sverige	1 308	1 180	1 337
JM Produktion	586	1 566	1 098
JM Utland	<u>1 443</u>	<u>1 481</u>	<u>1 716</u>
Koncernen totalt	6 388	7 449	7 546

**OPERATIVT KAPITAL (GENOMSNITTLIGT) OCH AVKASTNING (%) PÅ
OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSENHET**

Mkr	Juli – juni	Helår
	2001/02	2001
JM Bostad - Stockholm	3 530 14,7%	2 981 18,2%
JM Bostad - Övriga Sverige	1 104 21,3%	1 104 20,6%
JM Kommersiellt	4 487 10,1%	5 420 19,4%
JM Utland	883 12,6%	764 14,5%

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med redovisningsrådets rekommendation RR 20 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i årsredovisningen för 2001.

Jämförande sifferuppgifter för affärsenheterna har i tillämpliga delar anpassats efter tidigare kommunicerad organisationsförändring.