# JM KONCERNEN

# P r e s s m e d d e l a n d e
# 2 0 0 2 - 1 0 - 1 7

## DELÅRSRAPPORT

### 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2002

- **Resultatet efter finansiella poster uppgick till 646 mkr (1 297)**
- **Fastighetsförsäljningar om 1 692 mkr (2 857) gav ett resultat om 270 mkr (789) som för de första nio månaderna 2002 i sin helhet ingår i resultat projektutveckling**
- **Resultat projektutveckling ökade till 724 mkr (607). Projektutvecklingsmarginalen för den senaste tolvmånadersperioden uppgick till 12,4 procent**
- **Försäljningen av bostäder har utvecklats väl**
- **För den senaste tolvmånadersperioden uppgick räntabiliteten på eget kapital till 18 procent och vinsten per aktie uppgick till 22 kronor**

| Mkr | Januari – september | | Juli – september | | Okt – sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2001/02 | 2001 |
| Nettoomsättning | 6 571 | 6 090 | 1 900 | 2 062 | 9 123 | 8 642 |
| Rörelseresultat | 849 | 1 568 | 298 | 363 | 1 245 | 1 964 |
| Resultat efter finansiella poster | 646 | 1 297 | 230 | 263 | 978 | 1 629 |
| Projektutvecklingsmarginal (%) | 11,6 | 10,7 | 14,1 | 12,9 | 12,4 | 11,8 |
| Vinst per aktie (kr) | 15,50 | 29,00 | 5,50 | 6,10 | 22,50 | 36,30 |
| Räntabilitet på eget kapital (%) | | | | | 17,7 | 30,1 |

## SAMMANFATTNING KONCERNEN

Efterfrågan och prisnivåer för JMs bostäder upprätthålls på en utplanad men fortsatt god nivå inom samtliga prioriterade marknader. Nettoomsättningen ökar i mer begränsad omfattning på grund av lägre antal produktionsstarter än planerat i Stockholm. Resultatet har också utvecklats något sämre främst hänförligt till volymeffekten.

Försäljning av både nyutvecklade fastigheter och fastigheter i det äldre beståndet fortsätter som planerat med goda resultat men med lägre volym än motsvarande 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 tolvmånadersperioden uppgick till 18 procent. För de senaste fem kalenderåren har avkastningen genomsnittligt uppgått till 19 procent. Koncernens räntabilitetsmål över en konjunkturcykel uppgår till minst 15 procent. Vinsten per aktie för den senaste tolvmånadersperioden uppgick till 22 kronor.

***”Vi har under året sammantaget haft en god utveckling och vi står med en stark balansräkning väl förberedda att möta framtiden på ett värdeskapande sätt.”***

***Carl Eric Stålberg, VD och koncernchef***

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 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 724 mkr (607). Marginalen i denna verksamhet uppgick till 11,6 procent (10,7) för niomånadersperioden. Denna marginal kan variera över kvartalen främst beroende på tidpunkt för försäljning av nyutvecklade kommersiella fastigheter.

Byggrättsportföljen motsvarar cirka 26 000 bostäder vilket kan jämföras med 27 000 vid årsskiftet 2001/2002. Antalet produktionsstarter av bostäder uppgick under de första tre kvartalen till 2 100 (2 200). Efterfrågan är god för JMs bostäder. Bokningsläget är fortsatt starkt. En avmattning i efterfrågan på större bostäder i Stockholm har dock noterats. Sålda bostäder i form av skrivna kontrakt under niomånadersperioden ökade till 1 825 (1 716). 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 bli större för 2002 jämfört med föregående år.

JM disponerar byggrätter för kommersiell projektutveckling motsvarande cirka 220 000 m$^2$. Av dessa pågår omvandling av cirka 40 000 m$^2$ till attraktiva bostadsbyggrätter och cirka 100 000 m$^2$ 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 227 mkr (349). Minskningen av driftnettot är en följd av de stora fastighetsförsäljningarna under innevarande och föregående år, vilket skett i linje med koncernens strategi att sälja färdigutvecklade fastigheter ner till en kvarvarande nivå om cirka 2 miljarder kronor i bokfört värde. Under perioden har fastigheter sålts för 1 692 mkr (2 857) med ett resultat om 270 mkr (789) som i sin helhet ingår i resultat projektutveckling.

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 388 mkr (535).

Hyresmarknaden för kommersiella lokaler präglas av dämpad efterfrågan. I kombination med ökande utbud av nybyggda kontorslokaler i Stockholmsområdet har detta lett till något lägre hyresnivåer på denna marknad. Trots detta har efterfrågan varit god på JMs lokaler i Mörby och området kring Vasagatan med nytecknade hyresavtal på nivån 2 300 kr/m² respektive 3 200 – 4 600 kr/m$^2$. Vakanserna inom JMs bestånd av färdigutvecklade förvaltningsfastigheter är 9 procent (3) av årshyrorna och 8 procent (3) av ytorna. Vakanserna vid årsskiftet 2001/2002 uppgick till 7 procent av årshyrorna och 6 procent av ytorna.

Större fastighetsförsäljningar under tredje kvartalet var försäljningen av cityfastigheterna Beridarebanan 13, som såldes till Ramsbury AB, för 580 mkr och Barnhuset 6 som såldes till SEKO för 84 mkr. Försäljningarna gav ett sammantaget resultat om 90 mkr. Tidigare under året har bland annat två nyutvecklade kontorsfastigheter i Frösunda, Stockholm sålts till två tyska fastighetsfonder för totalt 835 mkr med ett sammantaget resultat om 170 mkr.

| **Mkr (bokfört värde)** | **2002-09-30** | **2001-12-31** |
|---|---|---|
| Färdigutvecklade fastigheter | 3 107 | 3 666 |
| Fastigheter under uppförande | 385 | 405 |
| Fastigheter för vidareutveckling | 91 | 646 |
| **Totalt** | **3 583** | **4 717** |

**FINANSVERKSAMHETEN**

**Finansnetto och skuldsättningsgrad**

Finansnettot förbättrades med 68 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 september 2002 uppgick den räntebärande nettoskulden till 4 838 mkr (5 856). Skuldsättningsgraden uppgick den 30 september 2002 till 1,3 (1,6).

| **Mkr** | **Januari – september** | | **Juli – september** | | **Okt – sept** | **Helår** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2002** | **2001** | **2002** | **2001** | **2001/02** | **2001** |
| Ränteintäkter m.m. | 37 | 16 | 12 | 7 | 47 | 26 |
| Räntekostnader | -240 | -287 | -80 | -107 | -314 | -361 |
| **Finansnetto** | **-203** | **-271** | **-68** | **-100** | **-267** | **-335** |

**Likviditet och lånestruktur**

Den totala räntebärande låneskulden uppgick vid periodens utgång till 4 998 mkr (6 265) varav PRI-skulden utgjorde 434 mkr (400). Per den 30 september 2002 var medelräntesatsen för den totala lånestocken 6,0 procent (5,8). Under perioden 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 2,1 år (1,8).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 1 681 mkr (1 344). Förutom likvida medel om 106 mkr (350) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 1 575 mkr (994). 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 | 1 808 | 6,0 |
| 2003 | 960 | 6,1 |
| 2004 | 518 | 6,3 |
| 2005 | 172 | 5,8 |
| 2006 - | 1 106 | 5,7 |
| **Totalt (exkl PRI)** | **4 564** | **6,0** |
| PRI 2002 | 434 | 6,3 |
| **Totalt (inkl PRI)** | **4 998** | **6,0** |

## NY VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR FÖR JM

Till ny verkställande direktör från och med 1 november 2002 har styrelsen utsett Johan Skoglund, nuvarande affärsenhetschef för JM Bostad.

## ÅTERKÖP EGNA AKTIER

Under tredje kvartalet återköptes 400 000 egna aktier för 84 mkr motsvarande en genomsnittlig kurs om 210 kronor per aktie. Totalt innehav uppgår till 700 000 aktier eller 2,3 procent av totala antalet utestående aktier. Styrelsen har mandat att återköpa upp till 10 procent av bolagets aktier.

## PERSONAL

Antalet anställda vid periodens utgång uppgick till 2 643 (2 568). Antalet hantverkare var 1 455 (1 409) och antalet tjänstemän 1 188 (1 159).

## MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick för perioden till 405 mkr (698). Moderbolagets investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 295 mkr (394).

**KOMMENTARER PER AFFÄRSENHET**

## JM Bostad

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

Resultatet för affärsenheten redovisas geografiskt uppdelat för Stockholm och Övriga Sverige på samma sätt som för de två tidigare affärsenheterna Stockholm Bostad och Riks.

JM Bostads resultat under årets tre första kvartal påverkas negativt av de kostnadsökningar samt tidsförskjutningar i några Stockholmsprojekt som kommunicerades i halvårsrapporten.

Efterfrågan på JM Bostads bostäder är fortfarande god, dock märks en dämpning i Stockholmsområdet beträffande bostäder i de högsta prislägena.

Affärsenhetens nettoomsättning ökade under de tre första kvartalen med 12 procent till 4 238 mkr (3 785) och rörelseresultatet exklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 397 mkr (427). Marginalen minskade till 9,4 procent (11,3).

Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 11 mkr (41).

**JM Bostad - Stockholm**

| **Mkr** | **Januari – september** | | **Juli - september** | | **Helår** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2002** | **2001** | **2002** | **2001** | **2001** |
| Nettoomsättning | 2 730 | 2 415 | 833 | 820 | 3 471 |
| Rörelseresultat*) | 292 | 346 | 92 | 122 | 544 |
| Marginal (%)**) | 10,4 | 13,5 | 10,9 | 14,4 | 13,6 |
| Avkastning operativt kapital (%)***) | 13,5 | 17,7 | | | 18,2 |
| Antal byggrätter vid periodens utgång | 12 500 | 12 800 | | | 12 600 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 2 547 | 2 542 | | | 2 612 |
| *) *Varav fastighetsförsäljningar* | *7* | *21* | *1* | *4* | *72* |

**) *Exklusive fastighetsförsäljningar*

***) *12 månaders rullande*

Stockholm har en fortsatt positiv utveckling av nettoomsättningen under året. Nettoomsättningen ökade med 13 procent till 2 730 mkr (2 415). Rörelseresultatet exklusive fastighetsförsäljningar minskade med 12 procent och uppgick till 285 mkr (325). Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 7 mkr (21).

Rörelseresultatet under årets tre första kvartal belastas av de under andra kvartalet redovisade negativa omvärderingarna om 30 mkr.

Under tredje kvartalet har volymökningen avtagit och uppgår endast till 2 procent jämfört med föregående år. Detta är en följd av de under andra kvartalet kommunicerade tidsförskjutningarna i några projekt på grund av överklagade detaljplaner.

I Stockholm har under tredje kvartalet mark förvärvats motsvarande drygt 100 bostäder. Därutöver har ett förvärv av mark i Sundbyberg för 87 bostäder skett.

Under tredje kvartalet har första etappen med 40 bostäder startat vid Hägernäsviken i Täby. På gamla Electroluxtomten på Lilla Essingen har tredje etappen med 159 bostäder startat. I Spånga Solhem startade första etappen om 102 bostäder.

Försäljningen av bostäder har skett i takt med färdigställandet med stabil efterfrågan. Under perioden har 1 004 bostäder (968) produktionsstartats och 677 bostäder (636) sålts.

**JM Bostad - Övriga Sverige**

| **Mkr** | **Januari – september** | | **Juli – september** | | **Helår** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2002** | **2001** | **2002** | **2001** | **2001** |
| Nettoomsättning | 1 508 | 1 370 | 500 | 440 | 1 943 |
| Rörelseresultat*) | 116 | 122 | 45 | 59 | 227 |
| Marginal (%)**) | 7,4 | 7,4 | 8,2 | 8,2 | 7,7 |
| Avkastning operativt kapital (%)***) | 20,0 | 18,7 | | | 20,6 |
| Antal byggrätter vid periodens utgång | 8 800 | 9 500 | | | 9 200 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 877 | 649 | | | 765 |
| *) *Varav -fastighetsförsäljningar* | *4* | *20* | *4* | *23* | *93* |
| *-nedskrivningar av fastigheter* | *–* | *–* | *–* | *–* | *-15* |

**) *Exklusive fastighetsförsäljningar*

***) *12 månaders rullande*

Övriga Sveriges nettoomsättning ökade med 10 procent till 1 508 mkr (1 370) och rörelseresultatet exklusive fastighetsförsäljningar ökade till 112 mkr (102). Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 4 mkr (20).

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

Under tredje kvartalet har produktionsstart skett för ett projekt med 62 lägenheter vid Svartån mitt i centrala Örebro samt för ett centralt sjönära projekt med 26 lägenheter i Helsingborg. I Nordstan, mitt i Göteborg, har ombyggnad av ett projekt med 50 lägenheter startat. Två småhusprojekt har startats, ett i Vallentuna med 30 bostäder och ett i Lomma utanför Lund med 14 bostäder.

Under de tre första kvartalen har 738 bostäder (770) produktionsstartats och 671 bostäder (594) sålts.

## JM Produktion

*Affärsenheten bedriver byggproduktion åt främst interna beställare inom Storstockholms-området. Viss produktion till externa beställare sker också.*

Nedan redovisas den rörelsedrivande byggproduktionen. Nettoomsättning och rörelseresultat från bostadsprojekten redovisas i affärsenheten JM Bostad.

| **Mkr** | **Januari – september** | | **Juli – september** | | **Helår** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2002** | **2001** | **2002** | **2001** | **2001** |
| Nettoomsättning | 953 | 1 196 | 174 | 379 | 1 797 |
| Rörelseresultat*)**) | 2 | 68 | 5 | 35 | 96 |
| Marginal (%)***) | 0,2 | 5,2 | 2,9 | 9,0 | 5,0 |
| *) *Varav fastighetsförsäljningar* | *–* | *6* | *–* | *1* | *6* |
| **) *Förlustriskreservering i pågående projekt* | *-30* | *–* | *–* | *–* | *–* |

***) *Exklusive fastighetsförsäljningar*

Rörelseresultatet uppgick till 2 mkr (68) varav 30 mkr utgör en förlustriskreservering i ett pågående större projekt mot extern beställare. Förlustriskreserveringen har belastat andra kvartalet.

Affärsenhetens minskade externa orderstock om 490 mkr (1 570) 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 – september** | | **Juli – september** | | **Helår** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2002** | **2001** | **2002** | **2001** | **2001** |
| Nettoomsättning | 322 | 405 | 97 | 102 | 516 |
| Rörelseresultat*) | 414 | 997 | 143 | 127 | 1 050 |
| Marginal (%)**) | 52,2 | 63,0 | 55,7 | 66,7 | 61,6 |
| Avkastning operativt kapital (%)***) | 11,2 | 18,4 | | | 19,4 |
| *) *Varav -fastighetsförsäljningar* | *259* | *742* | *89* | *59* | *756* |
| *-nedskrivningar av fastigheter* | *-13* | *–* | *–* | *–* | *-24* |

**) *Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter*

***) *12 månaders rullande*

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 414 mkr (997), varav fastighetsförsäljningar svarade för 259 mkr (742). Driftnettot uppgår till 213 mkr. Försäljningarna under perioden avser Barnhuset 6, Beridarebanan 13 samt 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 m$^2$ med utsikt över Brunnsviken. Vidare pågår en ombyggnad av 9 000 m$^2$ industrilokaler till moderna kontorslokaler i kvarteret Barnängen på Södermalm samt ombyggnad av 2 500 m$^2$ 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 m$^2$ 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 m$^2$ med ett bokfört värde om 145 mkr, varav cirka 40 000 m$^2$ för omvandling till bostadsbyggrätter och cirka 100 000 m$^2$ avses säljas.

Investeringar i befintliga fastigheter har under perioden uppgått till 221 mkr (277).

## JM Utland

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

| **Mkr** | **Januari – september** | | **Juli – september** | | **Helår** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2002** | **2001** | **2002** | **2001** | **2001** |
| Nettoomsättning | 1 134 | 1 047 | 350 | 470 | 1 485 |
| Rörelseresultat*) | 71 | 81 | 24 | 34 | 111 |
| Marginal (%)**) | 6,3 | 7,7 | 6,9 | 7,2 | 7,4 |
| Avkastning operativt kapital (%)***) | 10,9 | 13,9 | | | 14,5 |
| Antal byggrätter vid periodens utgång | 5 100 | 4 700 | | | 5 200 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 464 | 385 | | | 455 |
| *) *Varav fastighetsförsäljning* | – | – | – | – | *1* |

**) *Exklusive fastighetsförsäljningar*

***) *12 månaders rullande*

Rörelseresultatet uppgick till 71 mkr (81). 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 niomånadersperioden såldes inom affärsenheten 477 bostäder (486). Den disponibla byggrättsportföljen omfattar cirka 5 100 byggrätter. Under perioden produktionsstartades 372 bostäder (537).

**Norge**

Efterfrågan på nya bostäder har mattats av något. En viss osäkerhet om den framtida ekonomiska utvecklingen präglar marknaden. Efter en uppgång på 8 procent under de senaste 12 månaderna har priserna planat ut.

JM Norge sålde under de tre första kvartalen 354 bostäder (354). Den disponibla byggrättsportföljen omfattar cirka 3 900 byggrätter (3 600).

**Danmark**

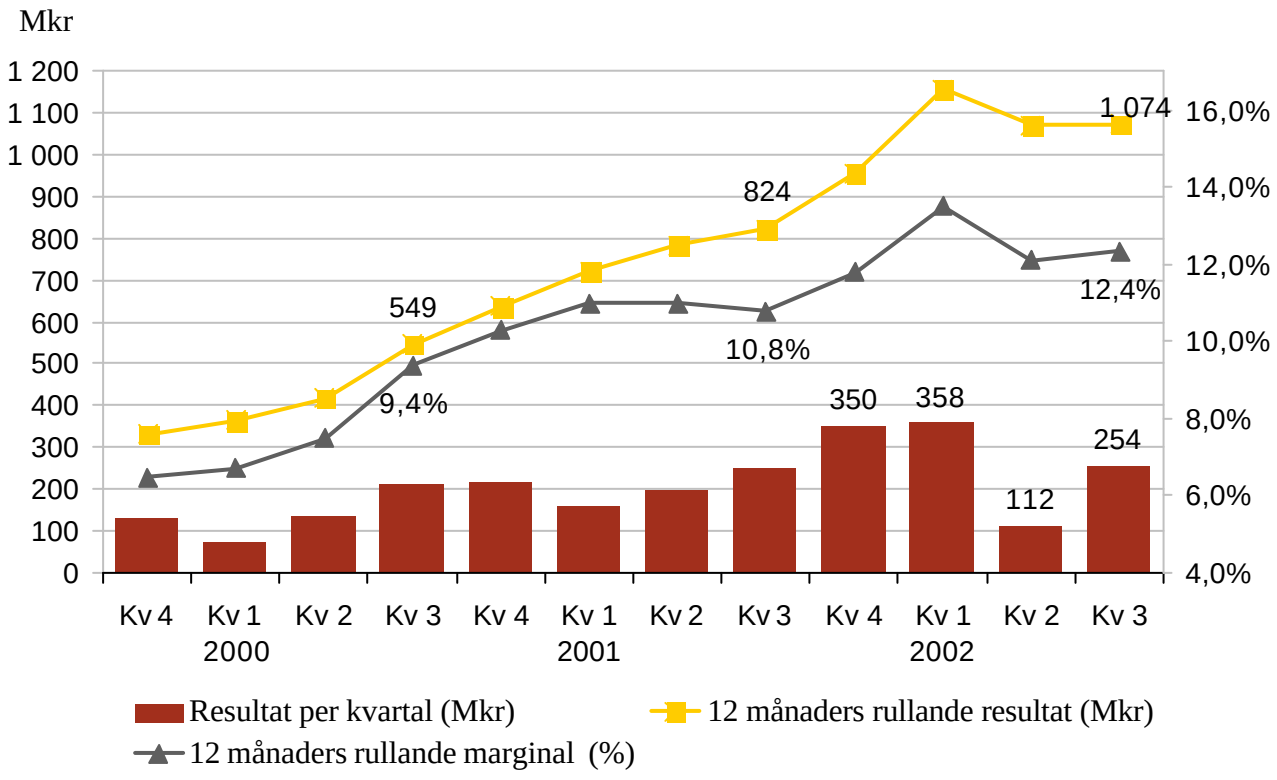
Bostadsmarknaden i Köpenhamn är fortsatt stabil med en viss prisökning. Under niomånaders-perioden har 57 bostäder (82) sålts. Den disponibla byggrättsportföljen omfattar cirka 1 000 bostäder (900). JM Danmark har under tredje kvartalet förvärvat 110 byggrätter för bostäder i centralt läge i Köpenhamn.

**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 niomånadersperioden såldes 66 bostäder (50). Byggrättsportföljen är under utveckling och omfattar 210 bostäder (250) där förhandlingar pågår att förvärva ytterligare byggrätter.

Moderna kontorsytor i centrala lägen nära EU-kvarteren i Bryssel efterfrågas av offentliga myndigheter i Belgien och övriga EU-länder. Den nyrenoverade kontorsfastigheten om 5 100 $m^2$ avses att säljas under 2002. Planarbetet pågår för produktionsstart av de två nyförvärvade kontorsprojekten om 11 000 $m^2$ respektive 3 000 $m^2$. Igångsättning beräknas ske i början av 2003.

## Koncernens projektutveckling



Stockholm den 17 oktober 2002

Carl Eric Stålberg
Verkställande direktör

*Denna delårsrapport har ej varit föremål för särskild granskning 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 |

| | |
|---|---|
| 26 februari 2003 | Bokslutskommuniké för 2002 |
| 23 april 2003 | Delårsrapport perioden januari – mars 2003 |
| 23 april 2003 | Bolagsstämma |
| 21 juli 2003 | Delårsrapport perioden januari - juni 2003 |
| 22 oktober 2003 | Delårsrapport perioden januari – september 2003 |

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**

| Per den 30 september 2002 | Procent av antal aktier |
|---|---|
| SEB fonder och stiftelser<br>Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv | 18,2 |
| Robur fonder | 6,7 |
| AMF Pension | 6,2 |
| AFA Försäkringar | 5,8 |
| Handelsbanken fonder | 5,4 |
| Stefan Persson Placering AB | 4,0 |
| Nordea fonder | 3,6 |
| Andra AP-fonden | 3,4 |
| Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt | 3,0 |
| Hagströmer & Qviberg fonder | 2,8 |
| Fjärde AP-fonden | 2,5 |
| Tredje AP-fonden | 2,5 |
| Livförsäkrings AB Skandia | 2,0 |
| Utländska aktieägare | 8,9 |
| Övriga aktieägare*) | 25,0 |
| **Totalt** | **100,0** |

Antal aktieägare per 2002-09-30: 4 326 st

Antalet aktier per 2002-09-30 uppgår till 29 660 183 (700 000 återköpta aktier ingår ej)

*) Varav JM AB innehar 700 000 aktier

## KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

| Mkr | Januari – september | | Juli – september | | Okt – sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2001/02 | 2001 |
| Nettoomsättning | 6 571 | 6 090 | 1 900 | 2 062 | 9 123 | 8 642 |
| Kostnader för produktion och förvaltning | -5 605 | -4 935 | -1 597 | -1 688 | -7 692 | -7 022 |
| **Bruttoresultat** | **966** | **1 155** | **303** | **374** | **1 431** | **1 620** |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -374 | -376 | -99 | -98 | -543 | -545 |
| Resultat av fastighetsförsäljning | 270 | 789 | 94 | 87 | 409 | 928 |
| Nedskrivning av fastigheter | -13 | – | – | – | -52 | -39 |
| **Rörelseresultat** | **849** | **1 568** | **298** | **363** | **1 245** | **1 964** |
| Finansnetto | -203 | -271 | -68 | -100 | -267 | -335 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **646** | **1 297** | **230** | **263** | **978** | **1 629** |
| Skatt | -186 | -368 | -67 | -76 | -303 | -485 |
| **Periodens resultat** | **460** | **929** | **163** | **187** | **675** | **1 144** |
| Resultat per aktie före utspädning (kr) | 15,50 | 29,00 | 5,50 | 6,10 | 22,50 | 36,30 |
| Resultat per aktie efter utspädning (kr) | 15,30 | 28,80 | 5,50 | 6,10 | 22,30 | 36,10 |
| Antal aktier vid periodens utgång | 29 660 183 *) | 30 148 081 | 29 660 183 *) | 30 148 081 | 29 660 183 *) | 29 989 363 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning | 30 005 657 | 32 001 544 | 29 900 441 | 30 615 359 | 30 073 930 | 31 544 401 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning | 30 105 962 | 32 313 951 | 30 004 859 | 30 927 766 | 30 234 461 | 31 715 526 |

*) IB 29 989 363 (300 000 återköpta aktier ingår ej)
Konvertering 70 820
Återköp -400 000
UB 29 660 183 (700 000 återköpta aktier ingår ej)

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Mkr | 2002-09-30 | 2001-09-30 | 2001-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| Anläggningstillgångar | 200 | 199 | 210 |
| Förvaltningsfastigheter | 3 583 | 5 296 | 4 717 |
| Exploateringsfastigheter | 4 038 | 3 686 | 4 048 |
| Övriga omsättningstillgångar | 3 613 | 3 245 | 3 261 |
| Likvida medel | 106 | 350 | 652 |
| **Summa** | **11 540** | **12 776** | **12 888** |
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| Eget kapital | 3 790 | 3 659 | 3 823 |
| Avsättningar | 1 082 | 1 078 | 1 015 |
| Räntebärande skulder | 4 564 | 5 865 | 5 521 |
| Övriga skulder | 2 104 | 2 174 | 2 529 |
| **Summa** | **11 540** | **12 776** | **12 888** |
| Ställda säkerheter | 429 | 453 | 722 |
| Ansvarsförbindelser | 3 772 | 2 613 | 3 309 |

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

| Mkr | Januari – september 2002 | 2001 |
|---|---|---|
| Ingående eget kapital vid årets början | 3 823 | 3 770 |
| Omräkningsdifferenser | 0 | 24 |
| Utdelning | -420 | -332 |
| Återköp av aktier | -84 | -775 |
| Nyemission, konvertering och optioner | 11 | 43 |
| Periodens resultat | 460 | 929 |
| **Eget kapital vid periodens utgång** | **3 790** | **3 659** |

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

| Mkr | Januari – september 2002 | 2001 | Helår 2001 |
|---|---|---|---|
| Kassaflöde efter finansiella poster och skatt[*)] | -40 | 82 | 404 |
| Investeringar i fastigheter m.m. | -1 121 | -1 949 | -3 172 |
| Försäljningar av fastigheter m.m. | 2 741[**)] | 2 500 | 3 682 |
| Förändring kortfristiga skulder/fordringar | -642 | -230 | 197 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **938** | **403** | **1 111** |
| **Från investeringsverksamheten, övrigt** | **-22** | **-37** | **-36** |
| Återköp aktier och ersättning för optioner, netto | -84 | -766 | -833 |
| Utdelning | -420 | -332 | -332 |
| Övrigt finansieringsverksamheten | -958 | 636 | 296 |
| **Från finansieringsverksamheten** | **-1 462** | **-462** | **-869** |
| **Summa periodens kassaflöde** | **-546** | **-96** | **206** |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **106** | **350** | **652** |
| *Förändring av räntebärande nettoskuld (+ = ökning/ - = minskning)* | *-382* | *740* | *103* |

[*)] *Varav 225 mkr (314) avser betald skatt för föregående års resultat.*

[**)] *Ytterligare likvid för genomförda fastighetsförsäljningar om cirka 600 mkr erhålls under fjärde kvartalet 2002.*

## NYCKELTAL

| Mkr | Januari – september 2002 | 2001 | Juli – september 2002 | 2001 | Okt – sept 2001/02 | Helår 2001 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Projektutvecklingsresultat | 724 | 607 | 254 | 252 | 1 074 | 957 |
| Projektutvecklingsmarginal (%) | 11,6 | 10,7 | 14,1 | 12,9 | 12,4 | 11,8 |
| Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%) | | | | | 14,0 | 20,8 |
| Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%) | | | | | 17,7 | 30,1 |
| Räntebärande nettoskuld | 4 838 | 5 856 | 4 838 | 5 856 | | 5 220 |
| Skuldsättningsgrad | 1,3 | 1,6 | 1,3 | 1,6 | | 1,4 |
| Soliditet (%) | 33 | 29 | 33 | 29 | | 30 |

## NETTOOMSÄTTNING PROJEKTUTVECKLING

| Mkr | Januari – september | | Juli – september | | Okt – sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2001/02 | 2001 |
| JM Bostad - Stockholm | 2 730 | 2 415 | 833 | 820 | 3 786 | 3 471 |
| JM Bostad - Övriga Sverige | 1 508 | 1 370 | 500 | 440 | 2 081 | 1 943 |
| JM Produktion | 953 | 1 196 | 174 | 379 | 1 554 | 1 797 |
| JM Utland | 1 134 | 1 047 | 350 | 470 | 1 572 | 1 485 |
| Eliminering*) | -76 | -343 | -54 | -149 | -303 | -570 |
| **Koncernen totalt** | **6 249** | **5 685** | **1 803** | **1 960** | **8 690** | **8 126** |

## RESULTAT PROJEKTUTVECKLING

| Mkr | Januari – september | | Juli – september | | Okt – sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2001/02 | 2001 |
| JM Bostad - Stockholm | 292 | 346 | 92 | 122 | 490 | 544 |
| JM Bostad - Övriga Sverige | 116 | 122 | 45 | 59 | 221 | 227 |
| JM Produktion | 2 | 62 | 5 | 36 | 30 | 90 |
| JM Kommersiellt | 243 | -4 | 88 | 1 | 232 | -15 |
| JM Utland | 71 | 81 | 24 | 34 | 101 | 111 |
| **Koncernen totalt** | **724** | **607** | **254** | **252** | **1 074** | **957** |

## KONCERNENS NETTOOMSÄTTNING FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

| Mkr | Januari – september | | Juli – september | | Okt – sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2001/02 | 2001 |
| JM Bostad - Stockholm | 2 730 | 2 415 | 833 | 820 | 3 786 | 3 471 |
| JM Bostad - Övriga Sverige | 1 508 | 1 370 | 500 | 440 | 2 081 | 1 943 |
| JM Produktion | 953 | 1 196 | 174 | 379 | 1 554 | 1 797 |
| JM Kommersiellt | 322 | 405 | 97 | 102 | 433 | 516 |
| JM Utland | 1 134 | 1 047 | 350 | 470 | 1 572 | 1 485 |
| Eliminering*) | -76 | -343 | -54 | -149 | -303 | -570 |
| **Koncernens nettoomsättning** | **6 571** | **6 090** | **1 900** | **2 062** | **9 123** | **8 642** |

## KONCERNENS RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

| Mkr | Januari – september | | Juli – september | | Okt – sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2001/02 | 2001 |
| JM Bostad - Stockholm | 292 | 346 | 92 | 122 | 490 | 544 |
| JM Bostad - Övriga Sverige | 116 | 122 | 45 | 59 | 221 | 227 |
| JM Produktion | 2 | 68 | 5 | 35 | 30 | 96 |
| JM Kommersiellt | 414 | 997 | 143 | 127 | 467 | 1 050 |
| JM Utland | 71 | 81 | 24 | 34 | 101 | 111 |
| Koncerngemensamma kostnader | -46 | -46 | -11 | -14 | -64 | -64 |
| **Koncernens rörelseresultat** | **849** | **1 568** | **298** | **363** | **1 245** | **1 964** |

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

## MARGINAL PER AFFÄRSENHET *)

| % | Januari – september | | Juli – september | | Okt – sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2001/02 | 2001 |
| JM Bostad - Stockholm | 10,4 | 13,5 | 10,9 | 14,4 | 11,4 | 13,6 |
| JM Bostad - Övriga Sverige | 7,4 | 7,4 | 8,2 | 8,2 | 7,6 | 7,7 |
| JM Produktion | 0,2 | 5,2 | 2,9 | 9,0 | 1,9 | 5,0 |
| JM Kommersiellt | 52,2 | 63,0 | 55,7 | 66,7 | 53,3 | 61,6 |
| JM Utland | 6,3 | 7,7 | 6,9 | 7,2 | 6,4 | 7,4 |

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

## ORDERINGÅNG PER AFFÄRSENHET

| Mkr | Januari – september | | Juli – september | | Okt – sept | Helår |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2002 | 2001 | 2002 | 2001 | 2001/02 | 2001 |
| JM Bostad - Stockholm | 2 493 | 2 084 | 1 010 | 610 | 3 834 | 3 425 |
| JM Bostad - Övriga Sverige | 1 411 | 1 693 | 455 | 648 | 1 883 | 2 165 |
| JM Produktion | 304 | 1 127 | 33 | 243 | 223 | 1 046 |
| JM Utland | 800 | 1 873 | 296 | 831 | 1 102 | 2 175 |
| **Koncernen totalt** | **5 008** | **6 777** | **1 794** | **2 332** | **7 042** | **8 811** |

## ORDERSTOCK PER AFFÄRSENHET

| Mkr | 2002-09-30 | 2001-09-30 | 2001-12-31 |
|---|---|---|---|
| JM Bostad - Stockholm | 3 261 | 3 056 | 3 395 |
| JM Bostad - Övriga Sverige | 1 277 | 1 415 | 1 337 |
| JM Produktion | 490 | 1 570 | 1 098 |
| JM Utland | 1 394 | 1 847 | 1 716 |
| **Koncernen totalt** | **6 422** | **7 888** | **7 546** |

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

| Mkr | Oktober – september | Helår |
|---|---|---|
| | 2001/02 | 2001 |
| JM Bostad - Stockholm | 3 631 | 2 981 |
| | 13,5% | 18,2% |
| JM Bostad - Övriga Sverige | 1 105 | 1 104 |
| | 20,0% | 20,6% |
| JM Kommersiellt | 4 158 | 5 420 |
| | 11,2% | 19,4% |
| JM Utland | 927 | 764 |
| | 10,9% | 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.