

JM KONCERNEN

Pressmeddelande 2003-02-13

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR 2002

- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 368 mkr (1 629)
- Resultatförsämringar om 385 mkr i ett antal bostadsprojekt inom region Stockholm stad hänförligt till försiktigare marknadsbedömning och oförutsedda kostnadsökningar
- Nedskrivning av exploateringsmark och fastigheter med 256 mkr (39) främst i Stockholm, till följd av förändrade plan- och marknadsbedömningar, varav 241 mkr (0) belastar resultat projektutveckling
- Övriga delar av verksamheten utvecklas enligt plan
- Fastighetsförsäljningar om 3 015 mkr (4 074) gav ett resultat om 523 mkr (928), varav 473 mkr (166) ingår i resultat projektutveckling
- Resultat projektutveckling uppgick till 459 mkr (957) och marginalen uppgick till 5,4 procent (11,8)
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 7 procent (30) och vinsten per aktie till 9 kronor (36)
- Styrelsen föreslår utdelning om 10 kronor per aktie (14)

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
Nettoomsättning	8 872	8 642	2 301	2 552
Rörelseresultat	652	1 964	-197	396
Resultat efter finansiella poster	368	1 629	-278	332
Projektutvecklingsmarginal (%)	5,4	11,8	-12,0	14,3
Resultat per aktie (kr)	8,50	36,30	-7,00	7,20
Räntabilitet på eget kapital (%)	6,8	30,1		

SAMMANFATTNING KONCERNEN

Efterfrågan och prisnivåer för JMs bostäder har upprätthållits på en utplanad men stabil nivå inom samtliga prioriterade marknader. Nettoomsättningen ökade i mer begränsad omfattning på grund av lägre antal produktionsstarter än planerat i Stockholm. Resultatet utvecklades kraftigt negativt beroende på väsentliga resultatförsämringar i ett antal bostadsprojekt inom region Stockholm stad hänförligt till en försiktigare marknadsbedömning och oförutsedda kostnadsökningar i ett sent skede i pågående projekt. Efter översyn har organisatoriska förändringar genomförts. Dessutom har specifika nedskrivningar och reserveringar belastat fjärde kvartalet hänförligt till Stockholmsverksamheten. Stora insatser har gjorts under 2002 i nystartade bostadsprojekt i Stockholm för att säkerställa större strikthet i projektgenomförandet.

JMs övriga verksamhet utvecklas planenligt.

Försäljning av både nyutvecklade fastigheter och fastigheter i det äldre beståndet fortsätter som planerat med goda resultat men med lägre volym än föregående år. Omförhandlade hyreskontrakt i det egna beståndet tecknas till högre hyresnivåer jämfört med föregående hyresperiod.

Koncernens räntabilitet på eget kapital för 2002 uppgick till 7 procent. För de senaste fem kalenderåren har avkastningen genomsnittligt uppgått till 17 procent. Koncernens räntabilitetsmål över en konjunkturcykel uppgår till minst 15 procent. Vinsten per aktie för 2002 uppgick till 9 kronor.

”JM prioriterar nu effektivisering av bostadsverksamheten i Stockholm och produktion mot tydlig efterfrågan. Dessutom är ambitionen att ytterligare minska kapitalbindningen och trimma koncernens balansräkning.”

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 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 belastades av de negativa effekterna under fjärde kvartalet vilket innebär en kraftig minskning av resultatet till 459 mkr (957) för 2002. Marginalen i denna verksamhet uppgick till 5,4 procent för 2002 (11,8). Projektrelaterade fastighetsförsäljningar bidrar med 473 mkr och nedskrivningar av fastigheter belastar med 241 mkr.

Byggrättsportföljen motsvarar cirka 25 500 bostäder vilket kan jämföras med 27 000 vid årsskiftet 2001/2002. Antalet produktionsstarter av bostäder uppgick under året till 2 711 (2 900). Efterfrågan är god för JMs bostäder. Bokningsläget är fortsatt stabilt. En avmattning i efterfrågan på större bostäder i Stockholm har fortsatt noterats. Sålida bostäder i form av skrivna kontrakt under året ökade till 2 511 (2 255). Såväl produktionsstarter som försäljningsvolym kan variera över tiden beroende på tidpunkt för projektstarter och storlek på enskilda projekt.

Den osäkra konjunkturbilden innebär att JM behåller de högre kraven på andelen bokade bostäder före produktionsstart. Detta dämpar antalet produktionsstarter förutom de förskjutningar av detaljplaner som tidigare skett i Stockholm. Under 2003 är bokningsgrad och kontraktsskrivningar styrande för antalet produktionsstartade bostäder. Den kommersiella projektutvecklingen bedrivs med fortsatt stor försiktighet.

Förvaltningsfastigheter

JMs bestånd av färdigutvecklade fastigheter har planenligt minskats ned till en nivå om ca 2 mdr. JMs framtida fastighetsbestånd ska präglas av en hög omsättningstakt och främst innehålla utvecklingsprojekt i Stockholmsområdet.

Fastighetsförvaltningens driftnetto uppgick för 2002 till 293 mkr (458). 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. Under 2002 har fastigheter sålts för 3 015 mkr (4 074) med ett resultat om 523 mkr (928), varav 473 mkr (166) ingår i resultat projektutveckling.

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 483 mkr (848) varav 60 mkr (202) avser under året sålda fastigheter. Därutöver har förvaltningsfastigheter för 160 mkr (279) förvärvats.

Ett rekordstort kontorsbyggande i Stockholmsområdet under 2002 om cirka 300 000 m² i kombination med en utdragen lågkonjunktur har lett till lägre hyresnivåer på denna marknad. Sjunkande hyresnivåer har drabbat främst ineffektiva 70-talskontor medan efterfrågan på nyutvecklade och effektiva kontor i bra kommunikationslägen har varit relativt god till fortsatt bra nivåer. I JMs nyutvecklade kontor i Mörby och området kring Vasagatan har tecknats hyresavtal på nivån 2 300 kr/m² respektive 3 200 kr/m² – 4 600 kr/m². Vakanserna inom JMs bestånd av färdigutvecklade förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 10 procent (7) av årshyrorna och 10 procent (6) av ytorna.

Större fastighetsförsäljningar under fjärde kvartalet var försäljningen av Kortbyrån 17 (Mercedeshuset), som såldes till norska Vital Forsikring ASA, för 977 mkr med ett resultat om 170 mkr och Boken 13 och 16 som såldes till AFA Trygghetsförsäkringsbolag för 261,5 mkr med ett resultat om 60 mkr. I början av 2002 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, samt cityfastigheterna Beridarebanan 13 för 580 mkr och Barnhuset 6 för 84 mkr med ett sammantaget resultat om 90 mkr.

Marknadsvärden på JMs förvaltningsfastigheter

Genom en värdering i samarbete med externa konsulter har marknadsvärdet på JMs bestånd av förvaltningsfastigheter vid årsskiftet 2002/2003 beräknats till 3 478 mkr (6 371). Motsvarande bokfört värde uppgick till 2 774 mkr (4 717). Övervärdet uppgår därmed till 0,7 mdr (1,7). Fördelningen av värden för respektive kategori framgår av följande:

Mkr	Bokfört värde	Marknadsvärde
Färdigutvecklade fastigheter	2 109	2 744
Fastigheter under uppförande	594	639
Fastigheter för vidareutveckling	<u>71</u>	<u>95</u>
Totalt	2 774	3 478

FINANSVERKSAMHETEN

Finansnetto och skuldsättningsgrad

Finansnettot förbättrades med 51 mkr jämfört med 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 31 december 2002 uppgick den räntebärande nettoskulden till 3 665 mkr (5 220). Skuldsättningsgraden uppgick den 31 december 2002 till 1,0 (1,4).

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
Ränteintäkter m.m.	38	26	1	10
Räntekostnader	<u>-322</u>	<u>-361</u>	<u>-82</u>	<u>-74</u>
Finansnetto	-284	-335	-81	-64

Likviditet och lånestruktur

Den totala räntebärande låneskulden uppgick vid årets utgång till 4 313 mkr (5 930) varav PRI-skulden utgjorde 433 mkr (409). Per den 31 december 2002 var medelräntesatsen för den totala lånestocken 5,7 procent (5,6). Under perioden har lån med kort räntebindningstid för 1 960 mkr lösts i samband med likvid för fastighetsförsäljningar. Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade lånestock exklusive PRI-skulden var 2,3 år (1,8).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 2 724 mkr (1 754). Förutom likvida medel om 596 mkr (652) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 128 mkr (1 102).

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

År	Lånebelopp (mkr)	Medelränta (%)
2003	2 054	6,0
2004	548	6,2
2005	172	5,8
2006	200	5,2
2007 -	<u>906</u>	<u>5,8</u>
Totalt (exkl PRI)	3 880	5,9
PRI 2003	<u>433</u>	<u>4,0</u>
Totalt (inkl PRI)	4 313	5,7

ÅTERKÖP EGNA AKTIER

Under året återköptes 600 000 egna aktier för 116 mkr motsvarande en genomsnittlig kurs om 193 kronor per aktie. Totalt innehav uppgår till 900 000 aktier eller 3,0 procent av totala antalet utestående aktier. Styrelsen har mandat att återköpa upp till 10 procent av bolagets aktier.

Styrelsen kommer att föreslå bolagsstämman fortsatt mandat för återköp av egna aktier om upp till 10 procent av antalet utestående aktier.

PERSONAL

Antalet anställda vid årets utgång uppgick till 2 664 (2 567). Antalet hantverkare var 1 477 (1 385) och antalet tjänstemän 1 187 (1 182).

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick för 2002 till -17 mkr (1 107). Moderbolagets investeringar i fastigheter uppgick under året till 408 mkr (602).

UTDELNING

Styrelsen föreslår bolagsstämman en utdelning om 10 kronor per aktie (14). Som avstämningsdag föreslås måndag den 28 april 2003. Beslutar bolagsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas av VPC fredag den 2 maj 2003.

MÅL 2003-2005

Den nuvarande marknadssituationen och JM:s ökade förbokningskrav innebär att den tidigare kommunicerade planeringsnivån om 5 000 bostäder till produktion för 2005 minskas till nivå 3 000–4 000 bostäder. Vår produktion av bostäder måste dock ske mot tydlig efterfrågan som är svår att bedöma inom den aktuella målperioden.

Marginalmålet för projektutvecklingen sätts till 10 procent under målperioden. Denna marginal förutsätter en stabil bostadsmarknad, tydliga effekter av vårt förbättringsarbete inom JM Bostad Stockholm samt realiserade resultat från den kommersiella projektutvecklingen.

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.

JM Bostads resultat under året påverkas negativt av avsevärda kostnadsökningar och alltför optimistisk intäktsbedömning i ett antal projekt inom region Stockholm stad. En försiktigare generell marknadsbedömning för ett antal av de övriga Stockholmsprojekten har också bidragit till en negativ resultatutveckling.

Affärsenhetens nettoomsättning ökade under året med 8 procent till 5 828 mkr (5 414) och rörelseresultatet exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar uppgick till 164 mkr (621). Marginalen minskade till 2,8 procent (11,5).

Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 13 mkr (165).

Nedskrivningar av fastigheter har gjorts med 157 mkr (15).

JM Bostad - Stockholm

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
Nettoomsättning	3 623	3 471	893	1 056
Rörelseresultat ^{*)}	-160	544	-452	198
Marginal (%) ^{**)}	-0,4	13,6	-33,5	13,9
Avkastning operativt kapital (%)	-4,6	18,2		
Antal byggrätter vid periodens utgång	11 500	12 600		
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 330	2 612		
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	9	72	2	51
-nedskrivningar av fastigheter	-155	-	-155	-
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter}				

Nettoomsättningen ökade med 4 procent till 3 623 mkr (3 471). Resultatet exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar minskade kraftigt och uppgick till -14 mkr (472). Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 9 mkr (72) och nedskrivningar av fastigheter har skett med 155 mkr (0).

Den negativa utvecklingen har fortsatt i både avslutade och pågående projekt i Hammarby Sjöstad. Projektens komplexitet har underskattats. Även konsekvenserna av en lokalt mättad bostadsmarknad har underskattats.

De tidigare kommunicerade tidsförskjutningarna i ett antal större projekt, vilka ännu inte startat eller startat sent under året, innebär också resultatförsämringar.

Det generella köptrycket på projekten i Storstockholm har minskat och bostadspriserna har planat ut. Bostadsköparna är mer selektiva där det enskilda projektets attraktivitet är avgörande.

Lägenheterna i projektet Kulltorp på Söder med komplicerade planlösningar har inte kunnat säljas till tänkt prisnivå. Justering av prisnivån till en idag bedömd marknadsmässig nivå innebär

en kraftig resultatförsämring. Resultatförsämringen har belastat resultatet för fjärde kvartalet 2002. Därutöver har inom region Stockholm stad omvärderingar gjorts av ett antal projekt hänförligt till bristfälligt projektgenomförande.

En försiktigare marknadsbedömning har också givit negativa omvärderingseffekter för ett antal projekt.

Under året förvärvades cirka 350 byggrätter (1 400) och tecknades markanvisningsavtal respektive samarbetsavtal för ytterligare drygt 800 byggrätter.

Nedskrivningar av exploateringsfastigheter har skett om totalt 155 mkr där huvuddelen avser fastigheten Kojan 11 på västra Kungsholmen. Byggstart för nya bostäder på Kojan 11 har skjutits fram i tiden på grund av förseningar i planprocessen och merkostnader i samband med exploateringen.

Vid periodens utgång disponerar affärsenheten cirka 11 500 byggrätter (12 600).

Under fjärde kvartalet har byggstart skett av den första nybyggnadsetappen med 32 lägenheter inom Långbro gamla sjukhusområde. Totalt kommer här att byggas cirka 500 lägenheter.

Byggstart har också skett med ytterligare 53 lägenheter på Bolinder Strand och 25 lägenheter i Bergsättra på Lidingö. Vid Jakobsbergs Centrum har byggstart skett med 91 lägenheter varav 8 vårbostäder.

Under året har produktion av 1 262 bostäder (1 100) startats och 1 044 bostäder (774) sålts.

JM Bostad - Övriga Sverige

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
Nettoomsättning	2 205	1 943	697	573
Rörelseresultat ^{*)}	180	227	64	105
Marginal (%) ^{**)}	8,1	7,7	9,5	8,2
Avkastning operativt kapital (%)	16,7	20,6		
Antal byggrätter vid periodens utgång	8 400	9 200		
Bokfört värde exploateringsfastigheter	808	765		
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	4	93	-	73
-nedskrivningar av fastigheter	-2	-15	-2	-15
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter}				

Övriga Sveriges omsättning ökade med 13 procent till 2 205 mkr (1 943) och resultatet exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar ökade med 19 procent till 178 mkr (149). Marginalen ökade till 8,1 procent (7,7). Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 4 mkr (93) och nedskrivningar av fastigheter har skett med 2 mkr (15).

Efter en viss avvaktan på bostadsmarknaden under senare delen av hösten är efterfrågan åter god. Efterfrågan liksom priserna är dock helt beroende av det enskilda projektets attraktivitet.

Vid periodens utgång disponerar affärsenheten cirka 8 400 byggrätter (9 200).

Under året förvärvades cirka 350 byggrätter (1 700).

Under fjärde kvartalet har byggstart skett för första etappen med 20 småhus i ett projekt med totalt 80 småhus i Kungsbacka. I Göteborg har byggstart skett för 73 lägenheter intill

Slottsskogen. I Malmö har byggstart skett för 24 seniorbostäder i Bunkeflo och 23 småhus i Videdal. I Uppsala har en om- och tillbyggnad för 49 lägenheter startat. I Sigtuna har första etappen med 23 av totalt cirka 80 småhus startat.

Under året har produktion av 1 010 bostäder (1 000) startats och 883 bostäder (860) sålts. Vidare har verksamheterna i Karlstad, Karlskrona och Växjö lagts ner under året.

JM Produktion

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

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
Nettoomsättning	1 166	1 797	213	601
Rörelseresultat ^{*)**)}	-27	96	-29	28
Marginal (%) ^{***)}	-2,3	5,0	-13,6	4,7
^{*)} Varav fastighetsförsäljningar	-	6	-	-
^{**) Förlustriskreservering i pågående projekt}	-65	-	-35	-
^{***) Exklusive fastighetsförsäljningar}				

Rörelseresultatet uppgick till -27 mkr (96) varav -65 mkr utgör en förlustriskreservering i ett enskilt större projekt där -35 mkr belastar fjärde kvartalet.

Affärsenhetens minskade externa orderstock är ett resultat av den förändrade organisationen där enhetens produktionsresurser i större utsträckning används till egna bostadsprojekt.

JM Kommersiellt

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
Nettoomsättning	424	516	102	111
Rörelseresultat ^{*)}	634	1 050	220	53
Marginal (%) ^{**))}	51,9	61,6	51,0	56,8
Avkastning operativt kapital (%)	16,8	19,4		
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	513	756	254	14
-nedskrivningar av fastigheter	-99	-24	-86	-24
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter}				

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 634 mkr (1 050) varav fastighetsförsäljningar svarade för 513 mkr (756). Driftnettot uppgick till 284 mkr. I linje med strategin att minska beståndet av

färdigutvecklade fastigheter sjunker omsättning och resultat från fastighetsförvaltning. Större fastighetsförsäljningar under fjärde kvartalet var försäljningen av Kortbyrån 17 (Mercedeshuset), som såldes till norska Vital Forsikring ASA, för 977 mkr med ett resultat om 170 mkr och Boken 13 och 16 som såldes till AFA Trygghetsförsäkringsbolag för 261,5 mkr med ett resultat om 60 mkr. I början på 2002 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, samt cityfastigheterna Beridarebanan 13 för 580 mkr och Barnhuset 6 för 84 mkr med ett sammantaget resultat om 90 mkr.

Nedskrivningar har skett med 99 mkr, varav huvuddelen avser den kommersiella byggrätten i Silverdal, Sollentuna.

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 samt 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 7 000 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 200 000 m² med ett bokfört värde om 87 mkr, varav cirka 25 000 m² avses omvandlas till bostadsbyggrätter och cirka 100 000 m² avses säljas.

Investeringar i befintliga fastigheter har under 2002 uppgått till 345 mkr (337).

JM Utland

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

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
Nettoomsättning	1 530	1 485	396	438
Rörelseresultat ^{*)}	90	111	19	30
Marginal (%) ^{**)}	6,1	7,4	5,6	6,6
Avkastning operativt kapital (%)	9,2	14,5		
Antal byggrätter vid periodens utgång	5 650	5 200		
Bokfört värde exploateringsfastigheter	641	455		
^{*)} Varav fastighetsförsäljning	-3	1	-3	1
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar}				

Rörelseresultatet uppgick till 90 mkr (111). Verksamheterna i Danmark och Belgien är under utveckling med idag väsentligt lägre marginaler än i Norge och med byggrättsportföljer under uppbyggnad. Försening av enskilda projekt får stort genomslag på affärsenhetens redovisade produktionsstarter. Under 2002 såldes inom affärsenheten 584 bostäder (621). Den disponibla byggrättsportföljen omfattar cirka 5 650 byggrätter (5 200). Under perioden produktionsstartades 439 bostäder (762).

Norge

Bostadspriserna under 2002 har i Norge ökat med 7 procent där ökningen i Bergen var 13 procent medan ökningen i Oslo-regionen var 5 procent. En stor del av prisökningen skedde under första halvåret. Under andra halvåret minskade efterfrågan och priserna stagnerade. De dyraste bostäderna påverkades mest.

Under 2002 påbörjade JM Norge 396 bostäder (550). Under samma period såldes 424 bostäder (463). Den disponibla bygggrätsportföljen omfattar 4 350 bostäder (4 100).

Danmark

Bostadsmarknaden i Köpenhamn är fortsatt stabil med en viss prisökning. JM Danmark påbörjade 43 bostäder (137) 2002. Under 2002 har 85 bostäder (95) sålts. Den disponibla bygggrätsportföljen omfattar cirka 1 100 bostäder (900). JM Danmark har under 2002 förvärvat cirka 260 byggrätter för bostäder i centralt läge i Köpenhamn.

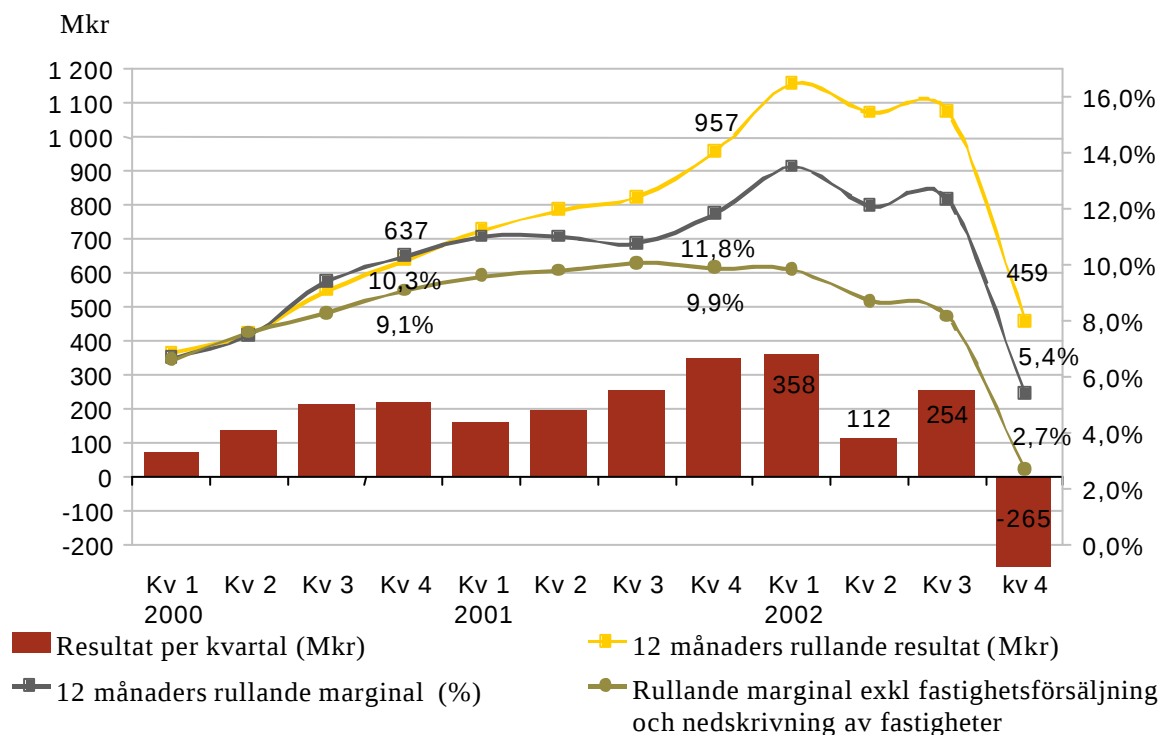
För centrala lägen i Köpenhamn finns en god efterfrågan och försäljningen går bra. JM Danmark har under året marknadsfört två projekt utanför Köpenhamn där efterfrågan varit otillfredsställande, varför projektstarten tills vidare har senarelagts.

Belgien

Efterfrågan på såväl moderna kontor som bostäder av hög standard och i attraktiva lägen är fortsatt god. Bryssels roll som EU-huvudstad är viktig. Den beslutade utvidgningen av EU-området resulterar i en ökande efterfrågan på såväl kontor som bostäder. Under 2002 har 75 bostäder (63) sålts. På grund av försening i planprocessen har inget nytt bostadsprojekt kunnat startas under 2002. Igångsättning beräknas ske under första halvåret 2003. Byggrätsportföljen är under uppbyggnad och består vid utgången av 2002 av cirka 200 bostäder.

Under 2002 slutfördes ombyggnad av kontorsfastighet om 5000 m². Uthyrning pågår. Fastigheten beräknas säljas under 2003. Under slutet av året påbörjades ombyggnad av en kontorsfastighet om 11 000 m².

Koncernens projektutveckling



Stockholm den 13 februari 2003

JM AB (publ)

Styrelsen

För 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

Tryckt årsredovisning för 2002 finns tillgänglig torsdag den 27 mars på JMs huvudkontor.

Bolagsstämma hålls den 23 april 2003 kl 17.00 på JMs huvudkontor, Telegrafgatan 4, Solna

23 april 2003	Delårsrapport perioden januari – mars 2003
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.

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

ÄGARBILD

<u>Per den 31 januari 2003</u>	<u>Procent av antal aktier</u>
SEB fonder och stiftelser	
Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	18,0
Robur fonder	8,4
AFA Försäkringar	6,3
Handelsbanken fonder	4,9
Stefan Persson Placering AB	4,0
Andra AP-fonden	3,2
Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt	2,9
Hagströmer & Qviberg – fonder	2,8
Fjärde AP-fonden	2,5
AMF Pension	2,4
Nordea fonder	2,4
Tredje AP-fonden	2,3
Utländska aktieägare	9,6
<u>Övriga aktieägare*)</u>	<u>30,3</u>
Totalt	100,0

Antal aktieägare per 2003-01-31: 4 523 st

Antalet aktier uppgår till 29 465 407 (900 000 återköpta aktier ingår ej)

*) Varav JM AB innehar 900 000 aktier

KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
Nettoomsättning	8 872	8 642	2 301	2 552
Kostnader för produktion och förvaltning	<u>-7 960</u>	<u>-7 022</u>	<u>-2 355</u>	<u>-2 087</u>
Bruttoresultat	912	1 620	-54	465
Försäljnings- och administrationskostnader	-527	-545	-153	-169
Resultat av fastighetsförsäljning	523	928	253	139
Nedskrivning av fastigheter	<u>-256</u>	<u>-39</u>	<u>-243</u>	<u>-39</u>
Rörelseresultat	652	1 964	-197	396
Finansnetto	<u>-284</u>	<u>-335</u>	<u>-81</u>	<u>-64</u>
Resultat efter finansiella poster	368	1 629	-278	332
Skatt	<u>-115</u>	<u>-485</u>	<u>71</u>	<u>-117</u>
Periodens resultat	253	1 144	-207	215
Resultat per aktie (kr)	8,50	36,30	-7,00	7,20
Resultat per aktie efter full utspädning (kr)	8,50	36,10	-7,00	7,10
Antal aktier vid periodens utgång	29 463 614 ^{*)}	29 989 363	29 463 614 ^{*)}	29 989 363
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	29 857 486	31 544 401	29 498 025	29 956 103
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	29 954 360	31 715 526	29 594 899	30 127 228

^{*)} IB	29 989 363	(300 000 återköpta aktier ingår ej)
Konvertering	74 251	
Återköpt	<u>-600 000</u>	
	29 463 614	(900 000 återköpta aktier ingår ej)

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr		
	2002-12-31	2001-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	196	210
Förvaltningsfastigheter	2 774	4 717
Exploateringsfastigheter	3 871	4 048
Övriga omsättningstillgångar	3 191 ^{*)}	3 261
Likvida medel	<u>596</u>	<u>652</u>
Summa	10 628	12 888
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 570	3 823
Avsättningar	918	1 015
Räntebärande skulder	3 880	5 521
Övriga skulder	<u>2 260</u>	<u>2 529</u>
Summa	10 628	12 888
Ställda säkerheter	432	722
Ansvarsförbindelser	3 641	3 309

^{*)} Varav 1 063 mkr avser fordringar fastighetsförsäljningar

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Mkr	Januari - december	
	2002	2001
Ingående eget kapital vid årets början	3 823	3 770
Omräkningsdifferenser	19	17
Utdelning	-420	-332
Återköp av aktier	-116	-841
Nyemission (konvertering) och optioner	11	65
Årets resultat	<u>253</u>	<u>1 144</u>
Eget kapital vid periodens utgång	3 570	3 823

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - december	
	2002	2001
Kassaflöde efter finansiella poster och skatt ^{*)}	-33	404
Investeringar i fastigheter m.m.	-1 678	-3 172
Försäljningar av fastigheter m.m.	4 077 ^{**)}	3 682
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	<u>-205</u>	<u>197</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 161	1 111
Från investeringsverksamheten, övrigt	-34	-36
Återköp aktier och ersättning för optioner, netto	-116	-833
Utdelning	-420	-332
Övrigt finansieringsverksamheten	<u>-1 647</u>	<u>296</u>
Från finansieringsverksamheten	-2 183	-869
Årets kassaflöde	-56	206
Likvida medel vid perioden slut	596	652
<i>Förändring av räntebärande nettoskuld</i>	<i>-1 555</i>	<i>103</i>
<i>(+ = ökning/ - = minskning)</i>		

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

^{**)} Ytterligare likvid för genomförda fastighetsförsäljningar om cirka 1 000 mkr erhålls under första kvartalet 2003

NYCKELTAL

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
Projektutvecklingsresultat	459	957	-265	350
Projektutvecklingsmarginal (%)	5,4	11,8	-12,0	14,3
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)	7,8	20,8		
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)	6,8	30,1		
Räntebärande nettoskuld	3 665	5 220	3 665	5 220
Skuldsättningsgrad	1,0	1,4	1,0	1,4
Soliditet (%)	34	30	34	30

NETTOOMSÄTTNING PROJEKTUTVECKLING

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
JM Bostad - Stockholm	3 623	3 471	893	1 056
JM Bostad - Övriga Sverige	2 205	1 943	697	573
JM Produktion	1 166	1 797	213	601
JM Utland	1 530	1 485	396	438
Eliminering	<u>-76</u>	<u>-570</u>	<u>-</u>	<u>-227</u>
Koncernen totalt	8 448	8 126	2 199	2 441

RESULTAT PROJEKTUTVECKLING

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
JM Bostad - Stockholm	-160	544	-452	198
JM Bostad - Övriga Sverige	180	227	64	105
JM Produktion	-27	90	-29	28
JM Kommersiellt	376	-15	133	-11
JM Utland	<u>90</u>	<u>111</u>	<u>19</u>	<u>30</u>
Koncernen totalt	459	957	-265	350

KONCERNENS NETTOOMSÄTTNING FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
JM Bostad - Stockholm	3 623	3 471	893	1 056
JM Bostad - Övriga Sverige	2 205	1 943	697	573
JM Produktion	1 166	1 797	213	601
JM Kommersiellt	424	516	102	111
JM Utland	1 530	1 485	396	438
Eliminering	<u>-76</u>	<u>-570</u>	<u>-</u>	<u>-227</u>
Koncernen totalt	8 872	8 642	2 301	2 552

KONCERNENS RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
JM Bostad - Stockholm	-160	544	-452	198
JM Bostad - Övriga Sverige	180	227	64	105
JM Produktion	-27	96	-29	28
JM Kommersiellt	634	1 050	220	53
JM Utland	90	111	19	30
Koncerngemensamma kostnader	<u>-65</u>	<u>-64</u>	<u>-19</u>	<u>-18</u>
Koncernen totalt	652	1 964	-197	396

MARGINAL PER AFFÄRSENHET *)

%	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
JM Bostad - Stockholm	-0,4	13,6	-33,5	13,9
JM Bostad - Övriga Sverige	8,1	7,7	9,5	8,2
JM Produktion	-2,3	5,0	-13,6	4,7
JM Kommersiellt	51,9	61,6	51,0	56,8
JM Utland	6,1	7,4	5,6	6,6

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

ORDERINGÅNG PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari - december		Oktober - december	
	2002	2001	2002	2001
JM Bostad - Stockholm	2 833	3 425	340	1 341
JM Bostad - Övriga Sverige	2 610	2 165	1 199	472
JM Produktion	513	1 046	209	-81
JM Utland	<u>734</u>	<u>2 175</u>	<u>-66</u>	<u>302</u>
Koncernen totalt	6 690	8 811	1 682	2 034

ORDERSTOCK PER AFFÄRSENHET

Mkr	2002-12-31	2001-12-31
JM Bostad - Stockholm	2 740	3 395
JM Bostad - Övriga Sverige	1 785	1 337
JM Produktion	465	1 098
JM Utland	<u>935</u>	<u>1 716</u>
Koncernen totalt	5 925	7 546

OPERATIVT KAPITAL (GENOMSNIITTLIGT) OCH AVKASTNING (%) PÅ OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSENHET

Mkr	2002	2001
JM Bostad - Stockholm	3 496	2 981
	-4,6%	18,2%
JM Bostad - Övriga Sverige	1 076	1 104
	16,7%	20,6%
JM Kommersiellt	3 776	5 420
	16,8%	19,4%
JM Utland	979	764
	9,2%	14,5%

Redovisningsprinciper

Redovisningen följer Redovisningsrådets rekommendationer.

Redovisningsprinciper och definitioner är oförändrade och framgår av årsredovisningen för 2001.