

Pressmeddelande
2003-04-23

JM-koncernen

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2003

- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 329 mkr (324).
- Fastighetsförsäljningar om 1 897 mkr (902) gav ett resultat om 367 mkr (174), varav 64 mkr (174) ingår i resultat projektutveckling.
- Bytesaffär kontors- mot bostadsfastigheter i Stockholm.
- Resultat projektutveckling uppgick till 102 mkr (358). Projektutvecklingsmarginalen för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 2,6 procent (13,5).
- För den senaste tolv månadersperioden uppgick räntabiliteten på eget kapital till 7 procent (27) och vinsten per aktie uppgick till 9 kronor (34).

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	1 765	2 331	8 306	8 872
Rörelseresultat	399	394	657	652
Resultat efter finansiella poster	329	324	373	368
Projektutvecklingsmarginal (%)	6,0	16,1	2,6	5,4
Resultat per aktie (kr)	8,10	7,70	8,60	8,50
Räntabilitet på eget kapital (%)			6,8	6,8

SAMMANFATTNING KONCERNEN

En viss efterfrågeminskning och prisnedgång har skett på bostadsmarknaden i Stockholm och Oslo. Nettoomsättningen för JM minskade främst på grund av lägre antal produktionsstarter av bostäder under de senaste kvartalen. Resultatet utvecklades negativt främst beroende på låga marginalnivåer i pågående bostadsprojekt i Stockholm med brister i tidigare projektfaser. Dessutom dämpades resultatet av den lägre omsättningen. Med anledning av den negativa resultatutvecklingen under 2002 har en översyn av organisationen inom Bostad Stockholm genomförts som inneburit att verksamheten har organiserats i fler och mindre geografiska enheter. Under perioden har arbetet fortsatt med att säkerställa större strikthet i projektgenomförandet i nystartade bostadsprojekt i Stockholm och bättre styrning i de pågående projekten. Detta innebär även omprojektering av projekt vilket medför förskjutning av produktionsstarter.

Koncernens räntabilitet på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden 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 den senaste tolv månadersperioden uppgick till 9 kronor.

”JM prioriterar fortsatt effektivisering och sänkning av kostnaderna. Verksamheten inriktas mot att i ökad grad möta den del av marknaden som efterfrågar bostäder i ett lägre prissegment. Samtidigt tar vi offensiva steg i renodlingen av vår projektutvecklingsaffär genom byte av kontors- mot bostadsfastigheter.”

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI – MARS 2003

Projektutveckling

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

Resultatet i projektutvecklingen uppgick till 102 mkr (358). Marginalen i denna verksamhet uppgick till 6,0 procent (16,1) för perioden. Projektrelaterade fastighetsförsäljningar bidrar med 64 mkr (174).

Byggrättssportföljen motsvarar drygt 25 000 bostäder vilket kan jämföras med cirka 25 500 vid årsskiftet 2002/2003. Antalet produktionsstarter av bostäder uppgick under perioden till 317 (600). En viss försämring av bokningsläget har skett. En avmattnings i efterfrågan på större bostäder i Stockholm har fortsatt noterats. En viss avmattnings av efterfrågan på större bostäder uppvisas också i Oslo. Sålda bostäder i form av skrivna kontrakt under perioden minskade till 490 (555). 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 tidsförskjutning på grund av omprojektering. Under 2003 är främst bokningsgrad och kontraktsskrivningar styrande för antalet produktionsstartade bostäder.

Den kommersiella projektutvecklingen bedrivs med fortsatt stor försiktighet.

Förvaltningsfastigheter

JMs bestånd av förvaltningsfastigheter uppgår till cirka 2 mdkr. JMs framtida fastighetsbestånd ska präglas av en hög omsättningstakt och främst innehålla utvecklingsprojekt i Stockholmsområdet.

Fastighetsförvaltningens driftnetto uppgick till 23 mkr (77). Minskningen av driftnettot är en följd av de stora fastighetsförsäljningarna under innevarande och föregående år, vilka skett i linje med koncernens strategi att sälja färdigutvecklade fastigheter. Under perioden har fastigheter sålts för 1 897 mkr (902) med ett resultat om 367 mkr (174), varav 64 mkr (174) ingår i resultat projektutveckling.

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 170 mkr (96) varav 56 mkr (25) avser sålda fastigheter. Därutöver har förvaltningsfastigheter för 600 mkr (0) förvärvats.

Fastighetsmarknaden avseende kommersiella lokaler i Stockholm kännetecknas av fortsatt sjunkande hyresnivåer och vakanser överstigande 10 procent. Vakanserna inom JMs bestånd av färdigutvecklade förvaltningsfastigheter uppgår till 11 procent (9) av årshyrorna och 7 procent (8) av ytorna.

Större fastighetsförsäljningar under perioden var försäljningen av den nyutvecklade hotellfastigheten Pennfäktaren 10, inrymmande Nordic Sea Hotel, till det norska försäkringsbolaget Vital Forsikring ASA för 575 mkr samt försäljningen av två cityfastigheter, Pilen 30 och Glaucus 5 och 6, till två mindre stockholmsbaserade fastighetsbolag för totalt 235 mkr, med ett sammantaget resultat för dessa tre försäljningar om 132 mkr.

I en stor fastighetsaffär med Tornet sålde JM Mörbykontoren, det vill säga samtliga Svärdet-fastigheter, för 931 mkr med ett resultat om 235 mkr. Samtidigt förvärvade JM av Tornet cirka 1 000 bostäder i Älta, Nacka för cirka 600 mkr. Dessutom har Tornet ställt ut en köpoption avseende aktierna i AB Vaxholmsbostäder, vilket ger JM möjlighet att förvärva 1 150 bostäder i Vaxholm för cirka 790 mkr. Genom denna möjlighet till förvärv av två attraktiva bostadsbestånd med mycket låga vakanser och därmed säkra kassaflöden, har JM skaffat sig förutsättningar att förädla och utveckla intressanta fastighetsbestånd i goda lägen i Stockholm.

Mkr (bokfört värde)	2003-03-31	2002-03-31	2002-12-31
Färdigutvecklade fastigheter	1 262	2 970	2 109
Fastigheter under uppförande	704	379	594
Fastigheter för vidareutveckling	<u>73</u>	<u>647</u>	<u>71</u>
Totalt	2 039	3 996	2 774

FINANSVERKSAMHETEN

Finansnetto och skuldsättningsgrad

Finansnettot är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år. Ökning av ränteintäkterna är främst hänförlig till fordran för fastighetsförsäljningar med senarelagd betalning. I samband med likvid för försäljningarna har lån om cirka 1 mdkr lösts vilket medfört 30 mkr i kostnad för förtidslösen. Ytterligare likvid om cirka 340 mkr för genomförda fastighetsförsäljningar under perioden erhålls under andra kvartalet 2003.

Vid periodens utgång uppgick den räntebärande nettoskulden till 2 883 mkr (4 637) och skuldsättningsgraden uppgick till 0,8 (1,1).

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
Ränteintäkter m.m.	23	15	46	38
Räntekostnader	<u>-93</u>	<u>-85</u>	<u>-330</u>	<u>-322</u>
Finansnetto	-70	-70	-284	-284

Likviditet och lånestruktur

Den totala räntebärande låneskulden uppgick vid periodens utgång till 3 270 mkr (5 120) varav PRI-skulden utgjorde 438 mkr (418). Vid periodens utgång var medelräntesatsen för den totala lånestocken 5,8 procent (5,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade lånestock exklusive PRI-skulden var 2,1 år (2,2).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 2 174 mkr (1 977). Förutom likvida medel om 210 mkr (411) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 1 964 mkr (1 566). Vid årsskiftet 2002/2003 uppgick den tillgängliga likviditeten till 2 724 mkr (1 754).

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

År	Lånebelopp (mkr)	Medelränta (%)
2003	1 309	5,9
2004	545	6,2
2005	172	5,8
2006	200	5,2
2007 -	<u>606</u>	<u>5,7</u>
Totalt (exkl PRI)	2 832	5,9
PRI 2003	<u>438</u>	<u>5,3</u>
Totalt (inkl PRI)	3 270	5,8

ÅTERKÖP EGNA AKTIER

Under perioden återköptes 1 400 000 egna aktier för 154 mkr motsvarande en genomsnittlig kurs om 110 kronor per aktie. Totalt innehav uppgår till 2 300 000 aktier eller 7,6 procent av totala antalet utestående aktier. Styrelsen i JM AB har beslutat att vid ordinarie bolagsstämma den 23 april 2003 föreslå att genom indragning eliminera de 2 300 000 aktier (motsvarande 7,6 procent av antal aktier i bolaget) som bolaget återköpt sedan ordinarie bolagsstämma 2002.

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 periodens utgång uppgick till 2 647 (2 596). Antalet hantverkare var 1 478 (1 394) och antalet tjänstemän 1 169 (1 202).

Under mars har JM lämnat varsel om uppsägningar för maximalt 100 personer som omfattar både hantverkare och tjänstemän. Varslet motiveras av beredskap för ett försämrat marknadsläge och därmed senarelagda projektstarter.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick under perioden till 108 mkr (271). Moderbolagets investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 114 mkr (82).

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 påverkas främst av låga marginalnivåer i pågående bostadsprojekt i Stockholm med brister i tidigare projektfaser. En något försiktigare intäktsbedömning medför också en lägre resultatframtagning. En nedgång i antalet produktionsstarter under ett antal kvartal bidrar också till det lägre resultatet.

Affärsenhetens nettoomsättning minskade under perioden med 15 procent till 1 235 mkr (1 452) och rörelseresultatet exklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 21 mkr (150). Marginalen minskade till 1,7 procent (10,3).

JM Bostad - Stockholm

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	774	979	3 418	3 623
Rörelseresultat ^{*)}	3	119	-276	-160
Marginal (%) ^{**)}	0,4	12,0	-3,7	-0,4
Avkastning operativt kapital (%) ^{***)}	-8,1	16,3		-4,6
Antal byggrätter vid periodens utgång	11 200	12 500		11 500
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 305	2 545		2 330
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	–	2	7	9
-nedskrivningar av fastigheter	–	–	-155	-155
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter}				
^{***)} 12 månaders rullande				

I Stockholm minskade nettoomsättningen med 21 procent till 774 mkr (979) och rörelseresultatet exklusive fastighetsförsäljningar minskade kraftigt och uppgick till 3 mkr (117).

Den lägre volymen är en konsekvens av det ökade kravet på andel bokade bostäder innan projektstart vilket förskjutit ett antal produktionsstarter. Omprojektering av projekt medför också förskjutning av produktionsstarter.

Det låga resultatet är hänförligt till den lägre volymen, en låg resultatnivå i pågående projekt samt något försiktigare intäktsbedömning.

Försäljningen löper enligt plan i flertalet projekt men är fortsatt trög i några projekt, bland annat Hammarby Sjöstad.

Inga förvärv gjordes under perioden.

Den av JM bildade bostadsrättsföreningen Tantolunden har sålt fastigheten Kulltorp 6 på Södermalm. Försäljningen innebär ingen resultateffekt för JM under perioden.

Vid periodens utgång disponerar JM Bostad Stockholm cirka 11 200 byggrätter (12 500).

Under perioden har endast två projekt byggstartats, dels en andra etapp med 34 bostäder i Danviksstrand Nacka, dels 11 småhus i Österåker.

Under perioden har 45 bostäder (336) produktionsstartats och 164 bostäder (180) sålts.

JM Bostad - Övriga Sverige

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	461	473	2 193	2 205
Rörelseresultat ^{*)}	18	35	163	180
Marginal (%) ^{**)}	3,9	7,0	7,4	8,1
Avkastning operativt kapital (%) ^{***)}	16,5	19,9		16,7
Antal byggrätter vid periodens utgång	8 500	9 000		8 400
Bokfört värde exploateringsfastigheter	787	767		808
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	–	2	2	4
-nedskrivningar av fastigheter	–	–	-2	-2
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter}				
^{***) 12 månaders rullande}				

Övriga Sveriges nettoomsättning minskade med 3 procent till 461 mkr (473) och rörelseresultatet exklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 18 mkr (33). Marginalen uppgick till 3,9 procent (7,0).

Försäljningen är fortsatt positiv i pågående projekt och intresset för nystartade projekt är stort.

Inga förvärv har skett under perioden.

Vid periodens utgång disponerar JM Bostad Övriga Sverige cirka 8 500 byggrätter (9 000).

Under perioden har byggstart skett för sista etappen med 26 bostäder på gamla spårområdet centralt i Strängnäs. I Linköping har tredje etappen med 26 bostäder på Kanberget startat. I Vallentuna har ytterligare en etapp med 42 bostäder startats och i centrala Uppsala har 35 bostäder startats.

Under perioden har 131 bostäder (215) produktionsstartats och 235 bostäder (194) sålts.

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 – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	165	422	909	1 166
Rörelseresultat ^{*)}	6	14	-35	-27
Marginal (%) ^{**)}	3,6	3,3	-3,9	-2,3
^{*)} Förlustriskreservering i pågående projekt	–	–	-65	-65
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar}				

Rörelseresultatet under perioden uppgick till 6 mkr (14).

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 – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	54	114	364	424
Rörelseresultat ^{*)}	375	225	784	634
Marginal (%) ^{**)}	14,8	48,2	47,5	51,9
Avkastning operativt kapital (%) ^{***)}	23,5	18,0		16,8
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	367	170	710	513
-nedskrivningar av fastigheter	–	–	-99	-99
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter}				
^{***)} 12 månaders rullande				

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 375 mkr (225) varav fastighetsförsäljningar svarade för 367 mkr (170). Driftnettot uppgick till 21 mkr. I linje med strategin att minska beståndet av färdigutvecklade fastigheter sjunker omsättning och resultat från fastighetsförvaltning.

Större fastighetsförsäljningar under perioden var försäljningen av den nyutvecklade hotellfastigheten Pennfäktaren 10, inrymmande Nordic Sea Hotel, till det norska försäkringsbolaget Vital Forsikring ASA för 575 mkr samt försäljningen av två cityfastigheter, Pilen 30 och Glaucus 5 och 6, till två mindre stockholmsbaserade fastighetsbolag för totalt 235 mkr, med ett sammantaget resultat för dessa tre försäljningar om 132 mkr.

I en stor fastighetsaffär med Tornet sålde JM Mörbykontoren i Danderyd, det vill säga samtliga Svärdet-fastigheter, för 931 mkr med ett resultat om 235 mkr. Samtidigt förvärvade JM av Tornet cirka 1 000 bostäder i Älta, Nacka för cirka 600 mkr. Dessutom har Tornet ställt ut en köpoption avseende aktierna i AB Vaxholmsbostäder, vilket ger JM möjlighet att förvärva 1 150 bostäder i Vaxholm för cirka 790 mkr.

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 4 000 m² kontor och butiker i kvarteret Torsvik på Lidingö. Förhandlingar pågår med ett flertal intressenter om uthyrning av dessa kontor och kontrakt har hittills tecknats avseende cirka 8 300 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 200 000 m² med ett bokfört värde om 88 mkr, varav cirka 25 000 m² avses omvandlas till bostadsbyggrätter och cirka 100 000 m² avses säljas.

Investeringar i befintliga fastigheter har under perioden uppgått till 155 mkr (74).

JM Utland

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

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	326	352	1 504	1 530
Rörelseresultat ^{*)}	13	21	82	90
Marginal (%) ^{**)}	4,0	6,0	5,7	6,1
Avkastning operativt kapital (%) ^{***)}	7,9	13,8		9,2
Antal byggrätter vid periodens utgång	5 600	5 200		5 650
Bokfört värde exploateringsfastigheter	581	442		641
^{*)} Varav fastighetsförsäljning	–	–	-3	-3
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar}				
^{***) 12 månaders rullande}				

Rörelseresultatet uppgick under perioden till 13 mkr (21).

Verksamheterna i Danmark och Belgien är under utveckling med idag väsentligt lägre marginaler än i Norge.

Vid periodens utgång disponerar affärsenheten cirka 5 600 byggrätter (5 200). Under första kvartalet 2003 har endast 46 byggrätter förvärvats i Norge. Under perioden har 141 bostäder (52) produktionsstartats och 91 bostäder (181) sålts.

Norge

Bostadspriserna har planat ut. Mäklarnas statistik visar på bostadspriser i samma nivå som för ett år sedan. Efterfrågan har mattats trots fallande räntor. Marknaden är idag avvaktande.

Den disponibla bygggrätsportföljen omfattar 4 400 bostäder (4 100). Under första kvartalet 2003 påbörjades 41 bostäder (33). Under samma period såldes 63 bostäder (141).

Danmark

Efterfrågan på bostäder i Köpenhamn är stabil. Den disponibla bygggrätsportföljen omfattar cirka 1 000 bostäder (900). JM Danmark påbörjade 100 bostäder (19) under första kvartalet 2003. Under samma period såldes 26 bostäder (11). Under perioden har inga nya projekt förvärvats. JM Danmark koncentrerar idag sin verksamhet till Köpenhamnsområdet.

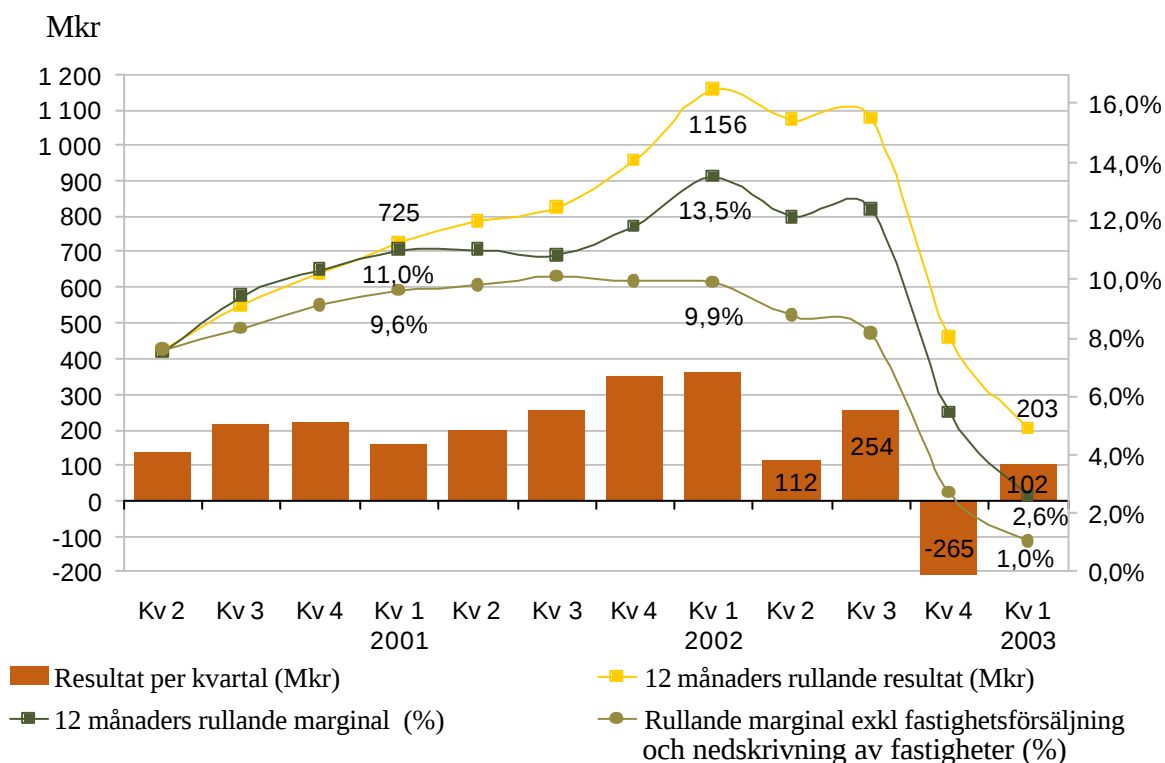
Belgien

Efterfrågan på bostäder med god standard och i attraktiva områden är fortsatt stor. Priserna är ökande. På grund av försening i planprocessen startade JM inget nytt bostadsprojekt under 2002. Dessa starter beräknas ske under andra kvartalet 2003. I JM:s första projekt, som färdigställdes under slutet av 2002, återstår endast 4 bostäder att sälja. Bygggrätsportföljen omfattar 200 bostäder (200). Under perioden såldes 2 bostäder (29).

I Leopoldkvarteren i centrala Bryssel där JM:s kontorsprojekt är belägna, är vakanserna låga, hyrorna stigande och avkastningen något sjunkande. Den av JM ombyggda kontorsfastigheten Arts 21 om 5 100 m², är idag uthyrd till 80 procent och förhandlingar pågår med ett flertal investerare. Ombyggnation av ett kontor på 11 000 m² är påbörjad.

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har under perioden uppgått till 14 mkr (9).

Koncernens projektutveckling



Stockholm den 23 april 2003

Johan Skoglund
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

Johan Skoglund, VD och koncernchef 08 – 782 89 39

Claes Magnus Åkesson, Ekonomi- och finansdirektör 08 – 782 89 71

21 juli 2003 Delårsrapport perioden januari - juni 2003

22 oktober 2003 Delårsrapport perioden januari – september 2003

Februari 2004 Bokslutskommuniké för 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 mars 2003</u>	<u>Procent av antal aktier</u>
SEB fonder och stiftelser	
Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	17,0
Robur fonder	8,6
AFA Försäkringar	6,3
Handelsbanken fonder	4,4
Stefan Persson Placering AB	4,0
Eikos	3,0
Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt	2,9
Andra AP-fonden	2,7
Fjärde AP-fonden	2,5
Nordea fonder	2,3
Livförsäkrings AB Skandia	2,1
RAM One AB	2,1
AMF Pension	1,9
Tredje AP-fonden	1,6
Hagströmer & Qviberg – fonder	1,6
Utländska aktieägare	7,2
<u>Övriga aktieägare^{*)}</u>	<u>29,8</u>
Totalt	100,0

Antal aktieägare per 2003-03-31: 4 636 st

Antalet aktier uppgår till 28 065 407 (2 300 000 återköpta aktier ingår ej)

^{*)} Varav JM AB innehar 2 300 000 aktier

KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	1 765	2 331	8 306	8 872
Kostnader för produktion och förvaltning	<u>-1 612</u>	<u>-1 969</u>	<u>-7 603</u>	<u>-7 960</u>
Bruttoresultat	153	362	703	912
Försäljnings- och administrationskostnader	-121	-142	-506	-527
Resultat av fastighetsförsäljning	367	174	716	523
Nedskrivning av fastigheter	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>-256</u>	<u>-256</u>
Rörelseresultat	399	394	657	652
Finansnetto	<u>-70</u>	<u>-70</u>	<u>-284</u>	<u>-284</u>
Resultat efter finansiella poster	329	324	373	368
Skatt	<u>-95</u>	<u>-92</u>	<u>-118</u>	<u>-115</u>
Periodens resultat	234	232	255	253
Resultat per aktie (kr)	8,10	7,70	8,60	8,50
Resultat per aktie efter full utspädning (kr)	8,00	7,70	8,60	8,50
Antal aktier vid periodens utgång	28 065 407 ^{*)}	30 008 932	28 065 407 ^{*)}	29 463 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	29 066 474	30 006 758	29 625 106	29 857 486
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	29 161 555	30 158 314	29 720 187	29 954 360

^{*)} IB 29 463 614 (900 000 återköpta aktier ingår ej)
Konvertering 1 793
Återköpt -1 400 000
28 065 407 (2 300 000 återköpta aktier ingår ej)

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2003-03-31	2002-03-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	187	201	196
Förvaltningsfastigheter	2 039	3 996	2 774
Exploateringsfastigheter	3 767	3 964	3 871
Övriga omsättningstillgångar	3 242 ^{*)}	3 486	3 191
Likvida medel	<u>210</u>	<u>411</u>	<u>596</u>
Summa	9 445	12 058	10 628
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 642	4 048	3 570
Avsättningar	945	1 049	918
Räntebärande skulder	2 832	4 702	3 880
Övriga skulder	<u>2 026</u>	<u>2 259</u>	<u>2 260</u>
Summa	9 445	12 058	10 628
Ställda säkerheter	229	433	432
Ansvarsförbindelser	3 617	3 760	3 641

^{*)} Varav 742 mkr avser fordringar fastighetsförsäljningar

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Mkr	Januari – mars		Helår
	2003	2002	2002
Ingående eget kapital vid årets början	3 570	3 823	3 823
Omräkningsdifferenser	-8	-10	19
Utdelning	–	–	-420
Återköp av aktier	-154	–	-116
Nyemission (konvertering) och optioner	–	3	11
Periodens resultat	<u>234</u>	<u>232</u>	<u>253</u>
Eget kapital vid periodens utgång	3 642	4 048	3 570

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari – mars		Helår
	2003	2002	2002
Kassaflöde efter finansiella poster och skatt ^{*)}	-252	-215	-33
Investeringar i fastigheter m.m.	-1 017	-235	-1 678
Försäljningar av fastigheter m.m.	2 394 ^{**)}	1 222	4 077
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	<u>-306</u>	<u>-198</u>	<u>-205</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	819	574	2 161
Från investeringsverksamheten, övrigt	-5	-6	-34
Återköp aktier och ersättning för optioner, netto	-154	–	-116
Utdelning	–	–	-420
Övrigt finansieringsverksamheten	<u>-1 046</u>	<u>-809</u>	<u>-1 647</u>
Från finansieringsverksamheten	-1 200	-809	-2 183
Årets kassaflöde	-386	-241	-56
Likvida medel vid perioden slut	210	411	596
Förändring av räntebärande nettoskuld	-782	-583	-1 555
(+ = ökning/ - = minskning)			

^{*)} Varav 140 mkr (225) avser betald skatt för föregående års resultat

^{**)} Ytterligare likvid för genomförda fastighetsförsäljningar om cirka 340 mkr erhålls under andra kvartalet 2003

NYCKELTAL

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
Projektutvecklingsresultat	102	358	203	459
Projektutvecklingsmarginal (%)	6,0	16,1	2,6	5,4
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)			8,6	7,8
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)			6,8	6,8
Räntebärande nettoskuld	2 883	4 637		3 665
Skuldsättningsgrad	0,8	1,1		1,0
Soliditet (%)	39	34		34

NETTOOMSÄTTNING PROJEKTUTVECKLING

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
JM Bostad - Stockholm	774	979	3 418	3 623
JM Bostad - Övriga Sverige	461	473	2 193	2 205
JM Produktion	165	422	909	1 166
JM Utland	326	352	1 504	1 530
Eliminering	<u>-15</u>	<u>-9</u>	<u>-82</u>	<u>-76</u>
Koncernen totalt	1 711	2 217	7 942	8 448

RESULTAT PROJEKTUTVECKLING

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
JM Bostad - Stockholm	3	119	-276	-160
JM Bostad - Övriga Sverige	18	35	163	180
JM Produktion	6	14	-35	-27
JM Kommersiellt	62	169	269	376
JM Utland	<u>13</u>	<u>21</u>	<u>82</u>	<u>90</u>
Koncernen totalt	102	358	203	459

KONCERNENS NETTOOMSÄTTNING FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
JM Bostad - Stockholm	774	979	3 418	3 623
JM Bostad - Övriga Sverige	461	473	2 193	2 205
JM Produktion	165	422	909	1 166
JM Kommersiellt	54	114	364	424
JM Utland	326	352	1 504	1 530
Eliminering	<u>-15</u>	<u>-9</u>	<u>-82</u>	<u>-76</u>
Koncernen totalt	1 765	2 331	8 306	8 872

KONCERNENS RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
JM Bostad - Stockholm	3	119	-276	-160
JM Bostad - Övriga Sverige	18	35	163	180
JM Produktion	6	14	-35	-27
JM Kommersiellt	375	225	784	634
JM Utland	13	21	82	90
Koncerngemensamma kostnader	<u>-16</u>	<u>-20</u>	<u>-61</u>	<u>-65</u>
Koncernen totalt	399	394	657	652

MARGINAL PER AFFÄRSENHET ^{*)}

%	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
JM Bostad - Stockholm	0,4	12,0	-3,7	-0,4
JM Bostad - Övriga Sverige	3,9	7,0	7,4	8,1
JM Produktion	3,6	3,3	-3,9	-2,3
JM Kommersiellt	14,8	48,2	47,5	51,9
JM Utland	4,0	6,0	5,7	6,1

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

ORDERINGÅNG PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari – mars		April – mars	Helår
	2003	2002	2002/03	2002
JM Bostad - Stockholm	444	581	2 696	2 833
JM Bostad - Övriga Sverige	346	414	2 542	2 610
JM Produktion	186	22	677	513
JM Utland	<u>688</u>	<u>79</u>	<u>1 343</u>	<u>734</u>
Koncernen totalt	1 664	1 096	7 258	6 690

ORDERSTOCK PER AFFÄRSENHET

Mkr	2003-03-31	2002-03-31	2002-12-31
JM Bostad - Stockholm	2 444	3 032	2 740
JM Bostad - Övriga Sverige	1 676	1 289	1 785
JM Produktion	488	698	465
JM Utland	<u>1 301</u>	<u>1 447</u>	<u>935</u>
Koncernen totalt	5 909	6 466	5 925

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

Mkr	Januari – mars		Helår
	2003	2002	2002
JM Bostad - Stockholm	3 428 -8,1%	3 432 16,3%	3 496 -4,6%
JM Bostad - Övriga Sverige	989 16,5%	1 160 19,9%	1 076 16,7%
JM Kommersiellt	3 330 23,5%	4 959 18,0%	3 776 16,8%
JM Utland	1 040 7,9%	813 13,8%	979 9,2%

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med redovisningsrådets rekommendation RR20 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i årsredovisningen 2002.