



Pressmeddelande
2003-07-21

JM-koncernen

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2003

- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 332 mkr (416).
- Fastighetsförsäljningar om 2 101 mkr (921) gav ett resultat om 399 mkr (176), varav 96 mkr (176) ingår i resultat projektutveckling.
- Bytesaffär kontors- mot bostadsfastigheter i Stockholm, fullföljd genom förvärv av bostadsbestånd i Vaxholm.
- Sålda bostäder under perioden ökade till 1 275 (1 251).
- Resultat projektutveckling uppgick till 159 mkr (470). Projektutvecklingsmarginalen för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 1,9 procent (12,1).
- För den senaste tolv månadersperioden uppgick räntabiliteten på eget kapital till 5 procent (19) och resultatet per aktie uppgick till 7 kronor (23).

<u>Mkr</u>	<u>Januari – juni</u>		<u>April – juni</u>		<u>Juli – juni</u>	<u>Helår</u>
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2002/03</u>	<u>2002</u>
Nettoomsättning	3 856	4 671	2 091	2 340	8 057	8 872
Rörelseresultat	453	551	54	157	554	652
Resultat efter finansiella poster	332	416	3	92	284	368
Projektutvecklingsmarginal (%)	4,2	10,6	2,8	5,0	1,9	5,4
Resultat per aktie (kr)	8,20	9,90	0	2,20	6,50	8,50
Räntabilitet på eget kapital (%)					5,3	6,8

SAMMANFATTNING KONCERNEN

Tidigare redovisad efterfrågeminskning och prisnedgång gäller fortfarande på bostadsmarknaden i Stockholm och Oslo. Nettoomsättningen för JM minskade främst på grund av lägre antal produktionsstarter av bostäder under de senaste kvartalen. Resultatet har minskat huvudsakligen beroende på låga marginalnivåer i pågående bostadsprojekt i Stockholm. Dessutom dämpades resultatet av den lägre omsättningen. För JM:s övriga verksamhet är resultatutvecklingen stabil. 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, som medför förskjutning av produktionsstarter, vilket också medfört att JM varslat sammantaget 350 anställda under första halvåret 2003.

Koncernens räntabilitet på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 5 procent. För de senaste fem kalenderåren har avkastningen genomsnittligt uppgått till 17 procent. Koncernens räntabilitetsmål över en konjunkturcykel uppgår till minst 15 procent. Resultatet per aktie för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 7 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 där vi idag konstaterar att efterfrågan är fortsatt god.”

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN JANUARI – JUNI 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 159 mkr (470). Marginalen i denna verksamhet uppgick till 4,2 procent (10,6) för perioden. Projektrelaterade fastighetsförsäljningar bidrar med 96 mkr (176).

Byggrättsportföljen motsvarar drygt 24 000 bostäder vilket kan jämföras med drygt 25 000 vid årsskiftet 2002/2003. Antalet produktionsstarter av bostäder uppgick under perioden till 886 (1 250). Bokningsläget har stabiliserats efter viss försämring under första kvartalet. Sålida bostäder i form av skrivna kontrakt under perioden ökade till 1 275 (1 251). Avmattningen i efterfrågan på större bostäder i Stockholm och Oslo har fortsatt noterats. 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 51 mkr (155). 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 perioden har fastigheter sålts för 2 101 mkr (921) med ett resultat om 399 mkr (176), varav 96 mkr (176) ingår i resultat projektutveckling.

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 238 mkr (263). Därutöver har bostadsfastigheter för cirka 600 mkr (0) förvärvats.

Fastighetsmarknaden avseende kommersiella lokaler i Stockholm kännetecknas av fortsatt sjunkande hyresnivåer och vakanser om 12-13 procent. Nya och nyrenoverade lokaler har fortsatt klarat sig relativt väl i en jämförelse. Vakanserna inom JMs bestånd av färdigutvecklade förvaltningsfastigheter uppgår till 11 procent (9) av årshyrorna och 7 procent (8) av ytorna.

Större fastighetsförsäljningar under första kvartalet var försäljningen av den nyutvecklade hotellfastigheten Pennfäktaren 10, Vasagatan, Stockholm, till ett norskt försäkringsbolag för 575 mkr samt bytesaffären med Tornet där JM sålde samtliga Svärdetfastigheter i Mörby för 931 mkr och samtidigt förvärvade cirka 1 000 bostäder i Nacka för cirka 600 mkr. Bytesaffären innehöll också en köpoption avseende aktierna i AB Vaxholmsbostäder, vilken JM har utnyttjat efter rapporttidens utgång och tillträtt som ny ägare av bolaget. Förvärvet uppgår till cirka 800 mkr och omfattar cirka 1 100 bostäder i Vaxholm.

Genom den strategiska affären omfattande två attraktiva bostadsbestånd med mycket låga vakanser och därmed säkra kassaflöden har JM skaffat sig förutsättning att förädla och utveckla intressanta fastighetsbestånd i goda lägen i Nacka och Vaxholm.

Under andra kvartalet har en nyutvecklad kontorsfastighet i centrala Bryssel sålts till den tyska fastighetsfonden MEAG för 133 mkr med ett resultat om 22 mkr.

<u>Mkr (bokfört värde)</u>	<u>2003-06-30</u>	<u>2002-06-30</u>	<u>2002-12-31</u>
Färdigutvecklade fastigheter	1 165	3 074	2 109
Fastigheter under uppförande	751	390	594
Fastigheter för vidareutveckling	<u>73</u>	<u>686</u>	<u>71</u>
Totalt	1 989	4 150	2 774

FINANSVERKSAMHETEN

Finansnetto och skuldsättningsgrad

Finansnettot har förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år. Räntekostnaderna har främst minskat på grund av lägre genomsnittlig låneskuld. I samband med likvid för försäljningarna har lån om cirka 1 mdkr lösts under första kvartalet vilket medfört 30 mkr i kostnad för förtidslösen.

Vid periodens utgång uppgick den räntebärande nettoskulden till 3 019 mkr (4 460) och skuldsättningsgraden uppgick till 0,9 (1,2).

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
Ränteintäkter m.m.	28	25	5	10	41	38
Räntekostnader	<u>-149</u>	<u>-160</u>	<u>-56</u>	<u>-75</u>	<u>-311</u>	<u>-322</u>
Finansnetto	-121	-135	-51	-65	-270	-284

Likviditet och lånestruktur

Den totala räntebärande låneskulden uppgick vid periodens utgång till 3 653 mkr (4 670) varav PRI-skulden utgjorde 443 mkr (431). Vid periodens utgång var medelräntesatsen för den totala lånestocken 5,4 procent (6,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade lånestock exklusive PRI-skulden var 1,7 år (2,5).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 2 116 mkr (1 996). Förutom likvida medel om 548 mkr (156) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 1 568 mkr (1 840). 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	1 597	5,2
2004	635	5,9
2005	172	5,8
2006	200	5,3
2007 -	<u>606</u>	<u>5,7</u>
Totalt (exkl PRI)	3 210	5,4
PRI 2003	<u>443</u>	<u>5,3</u>
Totalt (inkl PRI)	3 653	5,4

ÅTERKÖP EGNA AKTIER

Styrelsen har mandat från bolagsstämman för återköp av egna aktier om upp till 10 procent av antalet utestående aktier. Återköp har gjorts för 154 mkr under första halvåret. Bolaget har inte återköpt egna aktier utifrån aktuellt mandat från bolagsstämman.

PERSONAL

Antalet anställda vid periodens utgång uppgick till 2 561 (2 606). Antalet hantverkare var 1 421 (1 440) och antalet tjänstemän 1 140 (1 166).

Under juni har JM lämnat varsel om uppsägningar för ytterligare 250 anställda som omfattar både hantverkare och tjänstemän. Varslet motiveras av beredskap för ett försämrat marknadsläge och därmed senarelagda projektstarter. Därmed har JM varslat sammantaget 350 anställda i Stockholm under 2003.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick under perioden till 249 mkr (282). Moderbolagets investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 180 mkr (206).

KOMMENTARER PER AFFÄRSENHET

JM Bostad Stockholm

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

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	1 658	1 897	884	918	3 384	3 623
Rörelseresultat ^{*)}	-12	200	-15	81	-372	-160
Marginal (%) ^{**)}	-1,4	10,2	-3,1	8,4	-6,9	-0,4
Avkastning operativt kapital (%) ^{***)}	-11,4	14,7				-4,6
Antal byggrätter vid periodens utgång	10 800	12 400				11 500
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 251	2 600				2 330
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	12	6	12	4	15	9
-nedskrivningar av fastigheter	-	-	-	-	-155	-155
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter}						
^{***)} 12 månaders rullande						

Affärsenhetens nettoomsättning minskade med 13 procent till 1 658 mkr (1 897) och resultatet inklusive fastighetsförsäljningar minskade till -12 mkr (200). Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 12 mkr (6).

Den lägre volymen är en konsekvens av det låga antalet produktionsstarter som är en följd av det ökade kravet på andelen bokade bostäder innan projektstart.

Det negativa resultatet är hänförligt till den lägre volymen och till svagt resultat i ett antal pågående projekt samt till försiktigare resultatbedömning i tidiga skeden av pågående projekt. Ökade kostnader för försäljnings- och marknadsåtgärder pressar marginalerna i de pågående projekten.

Försäljningen löper enligt plan i flertalet projekt men är fortsatt trög i några redan färdigställda projekt i högre prislägen i Stockholm stad. Det är stort intresse för nya projekt vars utformning nu är inriktad mot ett lägre prissegment.

Under perioden har försäljning skett av ett flertal fastigheter i Gustavsberg på Värmdö med ett resultat om 12 mkr.

Vid periodens utgång disponerar affärsenheten cirka 10 800 byggrätter (12 400).

Under andra kvartalet har produktionsstart skett för om- och nybyggnad av 44 bostäder vid Farstaviken i Gustavsbergs hamn, 16 småhus på Värmdö samt 12 småhus i Österåker. I Täby vid Näsbyviken har ytterligare en etapp med 33 bostäder startats och i Långbro Park har den andra etappen med 32 bostäder startats.

Under första halvåret har 182 bostäder (590) produktionsstartats och 541 bostäder (473) sålts.

Efter rapportperiodens utgång, i början av juli, har genom option förvärvats cirka 500 byggrätter i Norra Frösunda.

JM Bostad Riks

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

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	1 084	1 008	623	535	2 281	2 205
Rörelseresultat ^{*)}	47	71	29	36	156	180
Marginal (%) ^{**)}	4,5	7,0	5,0	7,1	6,8	8,1
Avkastning operativt kapital (%) ^{***)}	17,0	21,3				16,7
Antal byggrätter vid periodens utgång	7 900	8 900				8 400
Bokfört värde exploateringsfastigheter	737	767				808
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	-2	-	-2	-2	2	4
-nedskrivningar av fastigheter	-	-	-	-	-2	-2
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter}						
^{***) 12 månaders rullande}						

Affärsenhetens nettoomsättning första halvåret ökade med 8 procent till 1 084 mkr (1 008) och resultatet inklusive fastighetsförsäljningar blev 47 mkr (71). Marginalen exklusive fastighetsförsäljningar minskade till 4,5 procent (7,0).

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

Beslut har fattats under perioden om förvärv av en sjönära fastighet centralt i Helsingborg omfattande cirka 30 byggrätter.

Vid periodens utgång disponerar affärsenheten cirka 7 900 byggrätter (8 900).

Under andra kvartalet har byggstart skett för första etappen med 94 bostäder i Dockanområdet i Malmö hamn, 19 småhus intill den nya stadsdelsparken i Bunkeflostrand i södra Malmö samt 32 bostäder i centrala Vellinge. I Halmstad intill Nissan har den andra etappen med 48 bostäder startat och i Upplands Väsby centrum har byggstart skett för 23 seniorbostäder. I Sigtuna har produktionsstart skett för ytterligare en etapp med 23 småhus och i centrala Jönköping har 49 bostäder startats. Produktionsstart har också skett för första etappen med 48 bostäder inom Garnisonsområdet i Linköping.

Under första halvåret har 468 bostäder (509) produktionsstartats och 507 bostäder (433) 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 Stockholm.

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	333	779	168	357	720	1 166
Rörelseresultat ^{*)}	13	-3	7	-17	-11	-27
Marginal (%)	3,9	-0,4	4,2	-4,8	-1,5	-2,3
^{*)} Förlustriskreservering i pågående projekt	–	-30	–	-30	-35	-65

Rörelseresultatet under första halvåret uppgick till 13 mkr (-3).

Affärsenhetens minskade externa volym är ett resultat av ökat marginalfokus samt att enhetens produktionsresurser i större utsträckning används till egen projektutveckling.

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

Under första halvåret bedrevs intern byggproduktion i två större projekt. Längs Bergshamraleden slutförs ett nytt kontor om 12 000 m² med utsikt mot Brunnsviken och vid Torsviks Torg pågår en ombyggnad av J&Ws före detta kontor.

JM Kommersiellt

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

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	103	225	49	111	302	424
Rörelseresultat ^{*)}	386	271	11	46	749	634
Marginal (%) ^{**)}	18,4	50,7	22,4	53,2	41,4	51,9
Avkastning operativt kapital (%) ^{***)}	25,3	10,1				16,8
^{*)} Varav -fastighetsförsäljningar	367	170	–	–	710	513
-nedskrivningar av fastigheter	–	-13	–	-13	-86	-99
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter}						
^{***)} 12 månaders rullande						

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 386 mkr (271) varav fastighetsförsäljningar svarade för 367 mkr (170). Driftnettot uppgick till 44 mkr. I linje med strategin att minska beståndet av färdigutvecklade fastigheter sjunker omsättning och resultat från fastighetsförvaltning.

Större fastighetsförsäljningar under första kvartalet var försäljningen av den nyutvecklade hotellfastigheten Pennfäktaren 10 på Vasagatan, till ett norskt försäkringsbolag för 575 mkr samt bytesaffären med Tornet där JM sålde samtliga Svärdetfastigheter i Mörby för 931 mkr och samtidigt förvärvade cirka 1 000 bostäder i Nacka för cirka 600 mkr. Bytesaffären innehöll också en köpoption avseende aktierna i AB Vaxholmsbostäder, vilken JM har utnyttjat efter rapporttidens utgång och tillträtt som ny ägare av bolaget. Förvärvet uppgår till cirka 800 mkr och omfattar cirka 1 100 bostäder i Vaxholm.

I bra skyltläge längs Bergshamraleden i Solna slutförs 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. 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, och kvarteret Lustgården på Kungsholmen med möjlig igångsättning i takt med säkerställd efterfrågan. JM disponerar byggrätter för kommersiella lokaler motsvarande totalt 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. Under perioden såldes en mindre exploateringsfastighet i Danderyd till bokfört värde.

I början av juli, efter rapportperiodens utgång, förvärvades genom option kommersiella byggrätter i Norra Frösunda omfattande 34 000 m².

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		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	711	784	385	432	1 457	1 530
Rörelseresultat ^{*)}	51	47	38	26	94	90
Marginal (%) ^{**)}	4,1	6,0	4,2	6,0	5,1	6,1
Avkastning operativt kapital (%) ^{***)}	8,9	12,6				9,2
Antal byggrätter vid periodens utgång	5 500	5 000				5 650
Bokfört värde exploateringsfastigheter	556	420				641
^{*)} Varav fastighetsförsäljning	22	–	22	–	19	-3
^{**) Exklusive fastighetsförsäljningar}						
^{***) 12 månaders rullande}						

Rörelseresultatet uppgick under perioden till 51 mkr (47) varav 24 mkr avser verksamheten i Norge. Omsättningen för verksamheten i Norge uppgick till 435 mkr.

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

Vid periodens utgång disponerar affärsenheten cirka 5 500 byggrätter (5 000). Under första halvåret har 81 byggrätter förvärvats i Norge. Under perioden har 236 bostäder (143) produktionsstartats och 227 bostäder (345) sålts.

Norge

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

På grund av en trögare försäljning har färre antal bostäder 60 (124) produktionsstartats under första halvåret. Under samma period såldes 163 bostäder (274). Det allmänna ränteläget har under det senaste året sjunkit avsevärt.

Den disponibla byggrättsportföljen omfattar 4 400 bostäder (3 900).

Danmark

Efterfrågan på bostäder i Köpenhamn är fortsatt stabil. Intresset för JMs projekt har varit stort och försäljningen har ökat till 57 bostäder (35). JM Danmark påbörjade 140 bostäder (19) under första halvåret.

Under perioden har inga nya projekt förvärvats. JM Danmark koncentrerar idag sin verksamhet till Köpenhamnsområdet, varför exploateringsmark innehållande 72 byggrätter, som inte ligger inom JMs prioriterade marknad, har sålts utan resultatpåverkan.

Den disponibla byggrättsportföljen omfattar cirka 900 bostäder (900).

Belgien

Utvidgningen av EU med 10 nya länder bidrar till att efterfrågan på bostäder med god standard och i attraktiva områden är fortsatt stor. Bostadspriserna har ökat.

Under perioden har JM produktionsstartat 36 bostäder (0). Ytterligare produktionsstarter beräknas ske under hösten 2003. Ett begränsat antal bostäder har funnits till försäljning, varför endast 7 bostäder (36) såldes.

Även efterfrågan på kontorslokaler påverkas positivt av utvidgningen av EU. I Leopoldkvarteren i centrala Bryssel där JMs kontorsprojekt är belägna, är vakanserna låga, hyrorna stigande och avkastningskravet något sjunkande. Den av JM ombyggda kontorsfastigheten Arts 21 om 5 100 m² har under perioden sålts till den tyska fastighetsfonden MEAG för 133 mkr med ett resultat om 22 mkr.

Ombyggnation av ett kontor på 11 000 m² pågår. Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har under perioden uppgått till 48 mkr (28).

Byggrättsportföljen motsvarar 175 bostäder (210).

Stockholm den 21 juli 2003

Johan Skoglund
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har översiktligt granskats av bolagets revisorer.

Ytterligare information och telefonkonferens

För ytterligare information hänvisas till:

Johan Skoglund, VD och koncernchef 08 – 782 89 39

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

Den 22 juli kl. 09.00 anordnar JM telefonkonferens. Johan Skoglund och Claes Magnus Åkesson svarar på frågor. För deltagande, vänligen ring +46 8 562 137 06 fem minuter innan konferensens början.

Kommande informationstillfällen

22 oktober 2003 Delårsrapport perioden januari – september 2003

16 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 8 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 30 juni 2003</u>	<u>Procent av antal aktier</u>
SEB fonder och stiftelser	
Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	18,4
Robur fonder	9,0
AFA Försäkringar	6,8
Handelsbanken fonder	4,8
Stefan Persson Placering AB	4,3
Eikos	3,9
Andra AP-fonden	3,9
RAM One AB	2,9
Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt	2,7
Fjärde AP-fonden	2,7
Livförsäkrings AB Skandia	2,3
Nordea fonder	2,2
Länsförsäkringar Liv Försäkrings AB	
Länsförsäkringar – fonder	1,9
Utländska aktieägare	10,1
<u>Övriga aktieägare</u>	<u>24,1</u>
Totalt	100,0

Antal aktieägare per 2003-06-30: 4 802 st

Antalet aktier uppgår till 28 065 407.

KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
Nettoomsättning	3 856	4 671	2 091	2 340	8 057	8 872
Kostnader för produktion och förvaltning	<u>-3 540</u>	<u>-4 008</u>	<u>-1 928</u>	<u>-2 039</u>	<u>-7 492</u>	<u>-7 960</u>
Bruttoresultat	316	663	163	301	565	912
Försäljnings- och administrationskostnader	-262	-275	-141	-133	-514	-527
Resultat av fastighetsförsäljning	399	176	32	2	746	523
Nedskrivning av fastigheter	<u>—</u>	<u>-13</u>	<u>—</u>	<u>-13</u>	<u>-243</u>	<u>-256</u>
Rörelseresultat	453	551	54	157	554	652
Finansnetto	<u>-121</u>	<u>-135</u>	<u>-51</u>	<u>-65</u>	<u>-270</u>	<u>-284</u>
Resultat efter finansiella poster	332	416	3	92	284	368
Skatt	<u>-98</u>	<u>-119</u>	<u>-3</u>	<u>-27</u>	<u>-94</u>	<u>-115</u>
Periodens resultat	234	297	0	65	190	253
Resultat per aktie (kr)	8,20	9,90	0	2,20	6,50	8,50
Resultat per aktie efter full utspädning (kr)	8,20	9,90	0	2,20	6,50	8,50
Antal aktier vid periodens utgång	28 065 407 *)	30 052 637	28 065 407 *)	30 052 637	28 065 407 *)	29 463 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	28 563 190	30 026 847	28 065 407	30 026 847	29 110 349	29 857 486
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	28 563 190	30 141 122	28 065 407	30 166 912	29 110 349	29 954 360

*) IB 29 463 614
 Konvertering 1 793
 Återköpt
 och indragna -1 400 000
 28 065 407

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2003-06-30	2002-06-30	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	182	204	196
Förvaltningsfastigheter	1 989	4 150	2 774
Exploateringsfastigheter	3 635	3 934	3 871
Övriga omsättningstillgångar	3 263 *)	2 697	3 191
Likvida medel	<u>548</u>	<u>156</u>	<u>596</u>
Summa	9 617	11 141	10 628
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 343	3 712	3 570
Avsättningar	967	1 056	918
Räntebärande skulder	3 210	4 239	3 880
Övriga skulder	<u>2 097</u>	<u>2 134</u>	<u>2 260</u>
Summa	9 617	11 141	10 628
Ställda säkerheter	215	450	432
Ansvarsförbindelser	3 501	3 879	3 641

*) Varav 396 mkr avser fordringar fastighetsförsäljningar

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Mkr	Januari – Juni		Helår
	2003	2002	2002
Ingående eget kapital vid årets början	3 570	3 823	3 823
Omräkningsdifferenser	-26	2	19
Utdelning	-281	-420	-420
Återköp av aktier	-154	–	-116
Nyemission (konvertering) och optioner	–	10	11
Periodens resultat	<u>234</u>	<u>297</u>	<u>253</u>
Eget kapital vid periodens utgång	3 343	3 712	3 570

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari – juni		Helår
	2003	2002	2002
Kassaflöde efter finansiella poster och skatt *)	-343	-136	-33
Investeringar i fastigheter m.m.	-1 398	-743	-1 678
Försäljningar av fastigheter m.m.	3 160 **)	2 330	4 077
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	<u>-377</u>	<u>-243</u>	<u>-205</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 042	1 208	2 161
Från investeringsverksamheten, övrigt	-18	-16	-34
Återköp aktier och ersättning för optioner, netto	-154	–	-116
Utdelning	-281	-420	-420
Övrigt finansieringsverksamheten	<u>-637</u>	<u>-1 268</u>	<u>-1 647</u>
Från finansieringsverksamheten	-1 072	-1 688	-2 183
Årets kassaflöde	-48	-496	-56
Likvida medel vid periodens slut	548	156	596
Förändring av räntebärande nettoskuld (+ = ökning/ - = minskning)	-646	-760	-1 555

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

**) Ytterligare likvid för genomförda fastighetsförsäljningar om cirka 300 mkr har reglerats i början av juli 2003 i samband med förvärvet av AB Vaxholmsbostäder.

NYCKELTAL

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
Projektutvecklingsresultat	159	470	57	112	148	459
Projektutvecklingsmarginal (%)	4,2	10,6	2,8	5,0	1,9	5,4
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)					7,1	7,8
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)					5,3	6,8
Räntebärande nettoskuld	3 019	4 460	3 019	4 460		3 665
Skuldsättningsgrad	0,9	1,2	0,9	1,2		1,0
Soliditet (%)	35	33	35	33		34

NETTOOMSÄTTNING PROJEKTUTVECKLING

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
JM Bostad Stockholm	1 658	1 897	884	918	3 384	3 623
JM Bostad Riks	1 084	1 008	623	535	2 281	2 205
JM Produktion	333	779	168	357	720	1 166
JM Utland	711	784	385	432	1 457	1 530
Eliminering	<u>-33</u>	<u>-22</u>	<u>-18</u>	<u>-13</u>	<u>-87</u>	<u>-76</u>
Koncernen totalt	3 753	4 446	2 042	2 229	7 755	8 448

RESULTAT PROJEKTUTVECKLING

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
JM Bostad Stockholm	-12	200	-15	81	-372	-160
JM Bostad Riks	47	71	29	36	156	180
JM Produktion	13	-3	7	-17	-11	-27
JM Kommersiellt	60	155	-2	-14	281	376
JM Utland	<u>51</u>	<u>47</u>	<u>38</u>	<u>26</u>	<u>94</u>	<u>90</u>
Koncernen totalt	159	470	57	112	148	459

KONCERNENS NETTOOMSÄTTNING FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
JM Bostad Stockholm	1 658	1 897	884	918	3 384	3 623
JM Bostad Riks	1 084	1 008	623	535	2 281	2 205
JM Produktion	333	779	168	357	720	1 166
JM Kommersiellt	103	225	49	111	302	424
JM Utland	711	784	385	432	1 457	1 530
Eliminering	<u>-33</u>	<u>-22</u>	<u>-18</u>	<u>-13</u>	<u>-87</u>	<u>-76</u>
Koncernen totalt	3 856	4 671	2 091	2 340	8 057	8 872

KONCERNENS RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari – juni		April – juni		Juli – juni	Helår
	2003	2002	2003	2002	2002/03	2002
JM Bostad Stockholm	-12	200	-15	81	-372	-160
JM Bostad Riks	47	71	29	36	156	180
JM Produktion	13	-3	7	-17	-11	-27
JM Kommersiellt	386	271	11	46	749	634
JM Utland	51	47	38	26	94	90
Koncerngemensamma kostnader	<u>-32</u>	<u>-35</u>	<u>-16</u>	<u>-15</u>	<u>-62</u>	<u>-65</u>
Koncernen totalt	453	551	54	157	554	652

MARGINAL PER AFFÄRSENHET *)

%	Januari – juni 2003 2002		April – juni 2003 2002		Juli – juni 2002/03	Helår 2002
JM Bostad Stockholm	-1,4	10,2	-3,1	8,4	-6,9	-0,4
JM Bostad Riks	4,5	7,0	5,0	7,1	6,8	8,1
JM Produktion	3,9	-0,4	4,2	-4,8	-1,5	-2,3
JM Kommersiellt	18,4	50,7	22,4	53,2	41,4	51,9
JM Utland	4,1	6,0	4,2	6,0	5,1	6,1

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

ORDERINGÅNG PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari – juni 2003 2002		April – juni 2003 2002		Juli – juni 2002/03	Helår 2002
JM Bostad Stockholm	866	1 483	422	902	2 216	2 833
JM Bostad Riks	1 116	956	770	542	2 770	2 610
JM Produktion	334	272	148	250	575	513
JM Utland	<u>947</u>	<u>504</u>	<u>259</u>	<u>425</u>	<u>1 177</u>	<u>734</u>
Koncernen totalt	3 263	3 215	1 599	2 119	6 738	6 690

ORDERSTOCK PER AFFÄRSENHET

Mkr	2003-06-30	2002-06-30	2002-12-31
JM Bostad Stockholm	2 036	3 051	2 740
JM Bostad Riks	1 830	1 308	1 785
JM Produktion	475	586	465
JM Utland	<u>1 177</u>	<u>1 443</u>	<u>935</u>
Koncernen totalt	5 518	6 388	5 925

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

Mkr	Januari – juni 2003 2002		Helår 2002
JM Bostad Stockholm	3 276	3 530	3 496
	-11,4%	14,7%	-4,6%
JM Bostad Riks	917	1 104	1 076
	17,0%	21,3%	16,7%
JM Kommersiellt	2 962	4 487	3 776
	25,3%	10,1%	16,8%
JM Utland	1 060	883	979
	8,9%	12,6%	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.