Pressmeddelande
2003-10-22

JM-koncernen

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2003

- **Nettoomsättningen uppgick till 5 563 mkr (6 571) och periodens resultat till 209 mkr (460)**
- **Resultatet efter finansiella poster uppgick till 300 mkr (646).**
- **Fastighetsförsäljningar om 2 116 mkr (1 692) gav ett resultat om 400 mkr (270), varav 97 mkr (270) ingår i resultat projektutveckling.**
- **Bytesaffär kontors- mot bostadsfastigheter i Stockholm, fullföljd genom förvärv av bostadsbestånd i Vaxholm om cirka 1 100 bostäder.**
- **Sålda bostäder under perioden ökade till 2 007 (1 825).**
- **Resultat projektutveckling uppgick till 166 mkr (724). Projektutvecklingsmarginalen för den senaste tolvmånadersperioden uppgick till –1,3 procent (12,4).**
- **För den senaste tolvmånadersperioden uppgick räntabiliteten på eget kapital till 0 procent (18) och resultatet per aktie uppgick till 0 kronor (22).**

	Januari – september		Juli – september		Okt – sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
Nettoomsättning	**5 563**	**6 571**	**1 707**	**1 900**	**7 864**	**8 872**
Rörelseresultat	**466**	**849**	**13**	**298**	**269**	**652**
Resultat efter finansiella poster	**300**	**646**	**-32**	**230**	**22**	**368**
Projektutvecklingsmarginal (%)	**3,1**	**11,6**	**0,4**	**14,1**	**-1,3**	**5,4**
Resultat per aktie (kr)	**7,30**	**15,50**	**-0,90**	**5,50**	**0,10**	**8,50**
Räntabilitet på eget kapital (%)					**0,0**	**6,8**

SAMMANFATTNING KONCERNEN

Tidigare redovisad efterfrågeminskning och prisnedgång på bostadsmarknaden i Stockholm har dämpats. 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 JMs övriga verksamhet är resultatutvecklingen stabil där dock resultatet i Norge har försämrats på grund av lägre försäljningsnivå. 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 har inneburit förskjutning av produktionsstarter och samtidigt har JM varslat 350 anställda under 2003. Cirka en tredjedel av antalet varslade har hittills lämnat koncernen.

Koncernens räntabilitet på eget kapital för den senaste tolvmånadersperioden uppgick till 0 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 tolvmånadersperioden uppgick till 0 kronor.

”Vi fortsätter att inrikta verksamheten mot att möta den del av marknaden som efterfrågar funktionella och prisvärda bostäder. Det gör vi genom att fortsatt prioritera effektiv produktutformning och produktion.”

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2003

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.

Resultatet i projektutvecklingen uppgick till 166 mkr (724). Marginalen i denna verksamhet uppgick till 3,1 procent (11,6) för perioden. Projektrelaterade fastighetsförsäljningar bidrar med 97 mkr (270).

Byggrättsportföljen motsvarar cirka 23 000 bostäder vilket kan jämföras med drygt 25 000 vid årsskiftet 2002/2003. Antalet produktionsstarter av bostäder uppgick under perioden till 1 479 (2 114). Bokningsläget har fortsatt stabiliserats efter viss försämring under första kvartalet. Sålda bostäder i form av skrivna kontrakt under perioden ökade till 2 007 (1 825). Dock har antalet osålda bostäder sex månader efter slutbesiktning ökat. Segmentet för större bostäder i Stockholm och Oslo utgör fortfarande den del av marknaden som har svagast efterfrågan. 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. De högre kraven 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 2,9 mdkr varav huvuddelen består av bostadsfastigheter för vidareutveckling och kontorsprojekt under uppförande. Endast en mindre del är färdigutvecklade fastigheter. JMs framtida fastighetsbestånd ska präglas av en hög omsättningstakt och främst innehålla bostäder för utveckling i Stockholmsområdet.

Fastighetsförvaltningens driftnetto uppgick till 122 mkr (227). 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 2 116 mkr (1 692) med ett resultat om 400 mkr (270), varav 97 mkr (270) ingår i resultat projektutveckling.

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter uppgick till 281 mkr (388). Därutöver har bostadsfastigheter för 1 422 mkr förvärvats.

Fastighetsmarknaden avseende kommersiella lokaler i Stockholm kännetecknas av fortsatt sjunkande hyresnivåer och vakanser om 15-16 procent. Nya och nyrenoverade lokaler har fortsatt klarat sig relativt väl i en jämförelse. Vakanserna inom JMs bestånd av färdigutvecklade kontorsfastigheter och bostadsfastigheter uppgår till 7 procent (9) av årshyrorna och 6 procent (8) av ytorna. Uthyrningsgraden för kontorsprojekten under uppförande uppgår till cirka 66 procent av årshyrorna och 65 procent av ytorna.

I en bytesaffär sålde JM Svärdetfastigheterna i Mörby för 931 mkr och förvärvade samtidigt cirka 2 100 bostäder i Nacka och Vaxholm för 1 422 mkr. Andra större fastighetsaffärer under året var försäljningen av den nyutvecklade hotellfastigheten Pennfäktaren 10, Vasagatan, Stockholm till ett norskt försäkringsbolag för 575 mkr samt försäljningen av en nyutvecklad kontorsfastighet i centrala Bryssel för 133 mkr. Under tredje kvartalet har inga större fastighetsförsäljningar ägt rum.

Genom den strategiska affären omfattande bostadsbestånden i Vaxholm och Nacka med mycket låga vakanser och därmed säkra kassaflöden har JM skaffat sig förutsättning att utveckla två attraktiva fastighetsbestånd bl a genom förtätning med nya bostäder. Många hyresgäster har visat intresse för ombildning till bostadsrätt, vilket JM också är positiv till.

Beståndet av färdigutvecklade kontorsfastigheter har under det senaste året minskat från 3,1 mdkr i bokfört värde till 0,6 mdkr.

Mkr (bokfört värde)	**2003-09-30**	**2002-09-30**	**2002-12-31**
Färdigutvecklade fastigheter	595	3 107	2 109
Fastigheter under uppförande	789	385	594
Fastigheter för vidareutveckling *)	1 542	91	71
Totalt	**2 926**	**3 583**	**2 774**
*) *Varav bostadsfastigheter*	*1 422*	–	–

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 fastighetsförsäljningar 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 4 055 mkr (4 838) och skuldsättningsgraden uppgick till 1,2 (1,3).

	Januari – september		Juli – september		Okt – sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
Ränteintäkter m.m.	30	37	2	12	31	38
Räntekostnader	-196	-240	-47	-80	-278	-322
Finansnetto	**-166**	**-203**	**-45**	**-68**	**-247**	**-284**

Likviditet och lånestruktur

Den totala räntebärande låneskulden uppgick vid periodens utgång till 4 322 mkr (4 998) varav PRI-skulden utgjorde 451 mkr (434). Vid periodens utgång var medelräntesatsen för den totala lånestocken 5,0 procent (6,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden för koncernens samlade lånestock exklusive PRI-skulden var 1,7 år (2,1).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 1 146 mkr (1 681). Förutom likvida medel om 142 mkr (106) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 1 004 mkr (1 575). 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	1 911	4,6
2004	667	5,7
2005	287	4,7
2006	200	5,3
2007 -	806	5,4
Totalt (exkl PRI)	**3 871**	**5,0**
PRI 2003	451	5,3
Totalt (inkl PRI)	**4 322**	**5,0**

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 2003. Bolaget har inte återköpt egna aktier utifrån aktuellt mandat från bolagsstämman.

PERSONAL

Antalet anställda vid periodens utgång uppgick till 2 475 (2 643). Antalet hantverkare var 1 364 (1 455) och antalet tjänstemän 1 111 (1 188).

Under 2003 har JM lämnat varsel om uppsägningar för 350 anställda som omfattar både hantverkare och tjänstemän varav cirka en tredjedel hittills har lämnat koncernen. Varslet motiveras av beredskap för ett försämrat marknadsläge och därmed senarelagda projektstarter.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick under perioden till 180 mkr (405). Moderbolagets investeringar i fastigheter uppgick under perioden till 218 mkr (295).

NOMINERINGSKOMMITTÉ

Styrelsens ordförande kommer att ta initiativ till att samla de större aktieägarna i bolaget för att utgöra nomineringskommitté inför bolagsstämman 2004.

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.

	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
Nettoomsättning	2 299	2 730	641	833	3 192	3 623
Rörelseresultat *)	-35	292	-23	92	-487	-160
Marginal (%) **)	-2,2	10,4	-4,2	10,9	-11,0	-0,4
Avkastning operativt kapital (%) ***)	-14,9	13,5				-4,6
Antal byggrätter vid periodens utgång	10 100	12 500				11 500
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 249	2 547				2 330
*) *Varav -fastighetsförsäljningar*	*16*	*7*	*4*	*1*	*18*	*9*
-nedskrivningar av fastigheter	*–*	*–*	*–*	*–*	*-155*	*-155*

**) *Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter*

***) *12 månaders rullande*

Affärsenhetens nettoomsättning minskade med 16 procent till 2 299 mkr (2 730) och resultatet inklusive fastighetsförsäljningar minskade till -35 mkr (292). Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgick till 16 mkr (7).

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.

Kostnaden för beslutade personalminskningar uppgår till 10 mkr, vilken i sin helhet belastar tredje kvartalet.

Bostadspriserna har stabiliserats under senaste kvartalet på såväl andrahandsmarknaden som i JMs projekt. Försäljningstakten har ökat från och med sommaren. Efterfrågan är god i såväl färdigställda som pågående projekt dock viss fortsatt tröghet i försäljningen av större och dyrare bostäder.

Vid periodens utgång disponerar affärsenheten cirka 10 100 byggrätter (12 500).

Under tredje kvartalet har produktionsstart skett för ombyggnad av gamla ABB-huset i Nacka till 140 bostäder samt en förskola. Produktionsstart har också skett för 45 bostäder i Gustavsberg på Värmdö samt 13 småhus i Österåker.

Under de nio första månaderna har 380 bostäder (1 004) produktionsstartats och 849 bostäder (677) sålts.

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.

	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
Nettoomsättning	1 507	1 508	423	500	2 204	2 205
Rörelseresultat*)	65	116	18	45	129	180
Marginal (%)**)	4,6	7,4	5,0	8,2	6,2	8,1
Avkastning operativt kapital (%)***)	13,2	20,0				16,7
Antal byggrätter vid periodens utgång	7 450	8 800				8 400
Bokfört värde exploateringsfastigheter	768	877				808
*) *Varav -fastighetsförsäljningar*	*-5*	*4*	*-3*	*4*	*-5*	*4*
-nedskrivningar av fastigheter	*–*	*–*	*–*	*–*	*-2*	*-2*

**) *Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter*

***) *12 månaders rullande*

Affärsenhetens nettoomsättning är oförändrad 1 507 mkr (1 508) och resultatet inklusive fastighetsförsäljningar blev 65 mkr (116). Marginalen exklusive fastighetsförsäljningar minskade till 4,6 procent (7,4).

Marknadspriserna är fortsatt stabila. Efterfrågan är god i pågående projekt och intresset för nystartade projekt är stort. Dock noteras viss tröghet i marknaden för större bostäder i Göteborg.

Vid periodens utgång disponerar affärsenheten cirka 7 450 byggrätter (8 800).

Under tredje kvartalet har produktionsstart skett för tredje etappen med 55 bostäder i ett centralt projekt i Uppsala, 13 småhus i Vallentuna, första etappen med 10 av totalt 25 småhus i Partille, andra etappen med 20 småhus i Kungsbacka samt första etappen med 21 småhus av totalt drygt 100 i Staffanstorp i Skåne.

Under de nio första månaderna har 587 bostäder (738) produktionsstartats och 707 bostäder (671) 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 Stockholm.

	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
Nettoomsättning	505	953	172	174	718	1 166
Rörelseresultat*)	21	2	8	5	-8	-27
Marginal (%)	4,2	0,2	4,7	2,9	-1,1	-2,3
*) *Förlustriskreservering i pågående projekt*	–	*-30*	–	–	*-35*	*-65*

Rörelseresultatet under perioden uppgick till 21 mkr (2).

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.

Pågående arbete sedan tidigare är längs Bergshamraleden där ett nytt kontor om 12 000 m^2 med utsikt mot Brunnsviken slutförs och vid Torsviks Torg på Lidingö pågår en ombyggnad av J&Ws före detta kontor.

JM Kommersiellt

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

	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
Nettoomsättning	163	322	60	97	265	424
Rörelseresultat*)	403	414	17	143	623	634
Marginal (%)**)	22,1	52,2	28,3	55,7	33,2	51,9
Avkastning operativt kapital (%)***)	22,7	11,2				16,8
*) *Varav -fastighetsförsäljningar*	*367*	*259*	–	*89*	*621*	*513*
-nedskrivningar av fastigheter	–	*-13*	–	–	*-86*	*-99*

**) *Exklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivningar av fastigheter*

***) *12 månaders rullande*

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 403 mkr (414) varav fastighetsförsäljningar svarade för 367 mkr (259). Driftnettot uppgick till 72 mkr (213). I linje med strategin att minska beståndet av färdigutvecklade fastigheter sjunker omsättning och resultat från fastighetsförvaltning.

Större fastighetsaffärer under perioden var försäljningen av den nyutvecklade hotellfastigheten Pennfäktaren 10 på Vasagatan, till ett norskt försäkringsbolag för 575 mkr samt bytesaffär där JM sålde Svärdetfastigheterna i Mörby för 931 mkr och samtidigt förvärvade 2 100 bostäder i Vaxholm och Nacka för 1 422 mkr. Under tredje kvartalet har inga större fastighetsförsäljningar ägt rum.

JM har under tredje kvartalet tecknat ett hyresavtal med transport- och logistikföretaget DHL avseende den nybyggda kontorsfastigheten Norra Brunnsviken i Solna. Avtalet är femårigt , omfattar cirka 7 400 m², motsvarande två tredjedelar av fastigheten. Inflyttning är beräknad till första kvartalet 2004. I kvarteret Barnängen på Södermalm pågår ombyggnad av 9 000 m² industrilokaler till moderna kontor där bland annat arkitektfirmorna Nyréns och Sweco FFNS flyttat in. Ombyggnad pågår även av kontor och butiker i kvarteret Västerbotten i Torsvik på Lidingö. För de pågående kommersiella projekten har hyresavtal hittills tecknats avseende cirka 16 000 m² av totalt 25 000 m².

JM disponerar välbelägen mark för kommersiell projektutveckling i främst Norra Frösunda, Solna, och kvarteret Lustgården på Kungsholmen med möjlig igångsättning i takt med säkerställd efterfrågan. JMs byggrätter för kommersiella lokaler uppgår till totalt cirka 200 000 m^2 med ett bokfört värde om 178 mkr, varav cirka hälften avses säljas.

JM Utland

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

	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
Nettoomsättning	1 136	1 134	425	350	1 532	1 530
Rörelseresultat*)	57	71	6	24	76	90
Marginal (%)**)	3,1	6,3	1,4	6,9	3,7	6,1
Avkastning operativt kapital (%)***)	7,1	10,9				9,2
Antal byggrätter vid periodens utgång	5 400	5 100				5 650
Bokfört värde exploateringsfastigheter	573	464				641
*) *Varav fastighetsförsäljning*	22	–	–	–	*19*	*-3*

**) *Exklusive fastighetsförsäljningar*

***) *12 månaders rullande*

Rörelseresultatet uppgick under perioden till 57 mkr (71). Omsättningen för verksamheten i Norge uppgick till 711 mkr (801).

Resultatet i Norge har försvagats under tredje kvartalet hänförligt till lägre försäljningsnivå i kombination med försiktigare marknadsbedömning.

Vid periodens utgång disponerar affärsenheten cirka 5 400 byggrätter (5 100). Under perioden har 512 bostäder (372) produktionsstartats och 451 bostäder (477) 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 främst beroende på arbetsmarknadsläget. Dock har intresset för JMs projekt ökat under tredje kvartalet.

Under perioden har Vikevåg Bolag AS med verksamhet i Stavanger förvärvats.

Under perioden har 253 bostäder (329) produktionsstartats och 340 bostäder (354) sålts.

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

Danmark

Bostadsmarknaden är fortsatt stabil med en hög omsättning. Den stabila utvecklingen från de första kvartalen under 2003 har fortsatt.

Under perioden har 180 bostäder (43) produktionsstartats och 82 bostäder (57) sålts.

Den disponibla byggrättsportföljen motsvarar cirka 900 bostäder (1 000).

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 79 bostäder (0). Ytterligare produktionsstarter beräknas ske under hösten 2003. Ett begränsat antal bostäder har funnits till försäljning, varför endast 29 bostäder (66) 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 m^2 har under andra kvartalet sålts till den tyska fastighetsfonden MEAG för 133 mkr med ett resultat om 22 mkr.

Ombyggnad av fastigheten La Science 14 på 11 000 m^2 pågår. Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har under perioden uppgått till 59 mkr (37).

Byggrättsportföljen motsvarar cirka 130 bostäder (210).

Stockholm den 22 oktober 2003

Johan Skoglund
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

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

Kommande informationstillfällen

16 februari 2004	Bokslutskommuniké för 2003
28 april 2004	Delårsrapport perioden januari – mars 2004
28 april 2004	Bolagsstämma

JM AB är ett publikt bolag noterat på Stockholmsbörsen. Antalet anställda i Sverige, Norge, Danmark och Belgien är cirka 2 500 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

Per den 30 september 2003	**Procent av antal aktier**
SEB fonder och stiftelser Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv	16,2
Robur fonder	10,1
AFA Försäkringar	6,7
Stefan Persson Placering AB	4,3
Handelsbanken fonder	4,1
Eikos	3,5
Fjärde AP-fonden	2,7
Andra AP-fonden	2,6
Livförsäkrings AB Skandia	2,5
RAM One AB	2,0
Länsförsäkringar Liv Försäkrings AB Länsförsäkringar – fonder	1,8
Utländska aktieägare	19,8
Övriga aktieägare	23,7
Totalt	**100,0**

Antal aktieägare per 2003-09-30: 5 309 st

Antalet aktier uppgår till 28 065 407.

KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
Nettoomsättning	5 563	6 571	1 707	1 900	7 864	8 872
Kostnader för produktion och förvaltning	-5 126	-5 605	-1 586	-1 597	-7 481	-7 960
Bruttoresultat	**437**	**966**	**121**	**303**	**383**	**912**
Försäljnings- och administrationskostnader	-371	-374	-109	-99	-524	-527
Resultat av fastighetsförsäljning	400	270	1	94	653	523
Nedskrivning av fastigheter	–	-13	–	–	-243	-256
Rörelseresultat	**466**	**849**	**13**	**298**	**269**	**652**
Finansnetto	-166	-203	-45	-68	-247	-284
Resultat efter finansiella poster	**300**	**646**	**-32**	**230**	**22**	**368**
Skatt	-91	-186	7	-67	-20	-115
Periodens resultat	**209**	**460**	**-25**	**163**	**2**	**253**
Resultat per aktie (kr)	7,30	15,50	-0,90	5,50	0,10	8,50
Resultat per aktie efter full utspädning (kr)	7,30	15,30	-0,90	5,50	0,10	8,50
Antal aktier vid periodens utgång	28 065 407 *)	29 660 183	28 065 407 *)	29 660 183	28 065 407 *)	29 463 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	28 550 018	30 005 657	28 065 407	29 900 441	28 912 782	29 857 486
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	28 550 018	30 105 962	28 065 407	30 004 859	28 912 782	29 954 360

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	**2003-09-30**	**2002-09-30**	**2002-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	167	200	196
Förvaltningsfastigheter	2 926	3 583	2 774
Exploateringsfastigheter	3 773	4 038	3 871
Övriga omsättningstillgångar *)	3 121	3 613	3 191
Likvida medel	142	106	596
Summa	**10 129**	**11 540**	**10 628**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 308	3 790	3 570
Avsättningar	1 051	1 082	918
Räntebärande skulder	3 871	4 564	3 880
Övriga skulder	1 899	2 104	2 260
Summa	**10 129**	**11 540**	**10 628**
Ställda säkerheter	197	429	432
Ansvarsförbindelser	3 554	3 772	3 641
*) *Varav fordringar fastighetsförsäljningar*	*63*	*690*	*1 063*

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Mkr	Januari – september 2003	Januari – september 2002	Helår 2002
Ingående eget kapital vid årets början	3 570	3 823	3 823
Omräkningsdifferenser	-36	0	19
Utdelning	-281	-420	-420
Återköp av aktier	-154	-84	-116
Nyemission (konvertering) och optioner	–	11	11
Periodens resultat	209	460	253
Eget kapital vid periodens utgång	**3 308**	**3 790**	**3 570**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari – september 2003	Januari – september 2002	Helår 2002
Kassaflöde efter finansiella poster och skatt *)	-399	-40	-33
Investeringar i fastigheter m.m.	-3 011	-1 121	-1 678
Försäljningar av fastigheter m.m.	3 786	2 741	4 077
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-402	-642	-205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-26**	**938**	**2 161**
Från investeringsverksamheten, övrigt	**-10**	**-22**	**-34**
Återköp aktier och ersättning för optioner, netto	-154	-84	-116
Utdelning	-281	-420	-420
Övrigt finansieringsverksamheten	17	-958	-1 647
Från finansieringsverksamheten	**-418**	**-1 462**	**-2 183**
Årets kassaflöde	**-454**	**-546**	**-56**
Likvida medel vid periodens slut	**142**	**106**	**596**
Förändring av räntebärande nettoskuld (+ = ökning/ - = minskning)	*390*	*-382*	*-1 555*

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

NYCKELTAL

Mkr	Januari–september 2003	Januari–september 2002	Juli–september 2003	Juli–september 2002	Okt–sept 2002/03	Helår 2002
Projektutvecklingsresultat	166	724	7	254	-99	459
Projektutvecklingsmarginal (%)	3,1	11,6	0,4	14,1	-1,3	5,4
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)					3,7	7,8
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)					0,0	6,8
Räntebärande nettoskuld	4 055	4 838	4 055	4 838		3 665
Skuldsättningsgrad	1,2	1,3	1,2	1,3		1,0
Soliditet (%)	33	33	33	33		34

NETTOOMSÄTTNING PROJEKTUTVECKLING

	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
JM Bostad Stockholm	2 299	2 730	641	833	3 192	3 623
JM Bostad Riks	1 507	1 508	423	500	2 204	2 205
JM Produktion	505	953	172	174	718	1 166
JM Utland	1 136	1 134	425	350	1 532	1 530
Eliminering	-47	-76	-14	-54	-47	-76
Koncernen totalt	**5 400**	**6 249**	**1 647**	**1 803**	**7 599**	**8 448**

RESULTAT PROJEKTUTVECKLING

	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
JM Bostad Stockholm	-35	292	-23	92	-487	-160
JM Bostad Riks	65	116	18	45	129	180
JM Produktion	21	2	8	5	-8	-27
JM Kommersiellt	58	243	-2	88	191	376
JM Utland	57	71	6	24	76	90
Koncernen totalt	**166**	**724**	**7**	**254**	**-99**	**459**

KONCERNENS NETTOOMSÄTTNING FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
JM Bostad Stockholm	2 299	2 730	641	833	3 192	3 623
JM Bostad Riks	1 507	1 508	423	500	2 204	2 205
JM Produktion	505	953	172	174	718	1 166
JM Kommersiellt	163	322	60	97	265	424
JM Utland	1 136	1 134	425	350	1 532	1 530
Eliminering	-47	-76	-14	-54	-47	-76
Koncernen totalt	**5 563**	**6 571**	**1 707**	**1 900**	**7 864**	**8 872**

KONCERNENS RÖRELSERESULTAT FÖRDELAT PER AFFÄRSENHET

	Januari–september		Juli–september		Okt–sept	Helår
Mkr	**2003**	**2002**	**2003**	**2002**	**2002/03**	**2002**
JM Bostad Stockholm	-35	292	-23	92	-487	-160
JM Bostad Riks	65	116	18	45	129	180
JM Produktion	21	2	8	5	-8	-27
JM Kommersiellt	403	414	17	143	623	634
JM Utland	57	71	6	24	76	90
Koncerngemensamma kostnader	-45	-46	-13	-11	-64	-65
Koncernen totalt	**466**	**849**	**13**	**298**	**269**	**652**

MARGINAL PER AFFÄRSENHET *)

%	Januari–september 2003	Januari–september 2002	Juli–september 2003	Juli–september 2002	Okt–sept 2002/03	Helår 2002
JM Bostad Stockholm	-2,2	10,4	-4,2	10,9	-11,0	-0,4
JM Bostad Riks	4,6	7,4	5,0	8,2	6,2	8,1
JM Produktion	4,2	0,2	4,7	2,9	-1,1	-2,3
JM Kommersiellt	22,1	52,2	28,3	55,7	33,2	51,9
JM Utland	3,1	6,3	1,4	6,9	3,7	6,1

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

ORDERINGÅNG PER AFFÄRSENHET

Mkr	Januari–september 2003	Januari–september 2002	Juli–september 2003	Juli–september 2002	Okt–sept 2002/03	Helår 2002
JM Bostad Stockholm	1 305	2 493	439	1 010	1 645	2 833
JM Bostad Riks	1 419	1 411	303	455	2 618	2 610
JM Produktion	475	304	141	33	684	513
JM Utland	1 320	800	373	296	1 254	734
Koncernen totalt	**4 519**	**5 008**	**1 256**	**1 794**	**6 201**	**6 690**

ORDERSTOCK PER AFFÄRSENHET

Mkr	2003-09-30	2002-09-30	2002-12-31
JM Bostad Stockholm	1 854	3 261	2 740
JM Bostad Riks	1 717	1 277	1 785
JM Produktion	454	490	465
JM Utland	1 125	1 394	935
Koncernen totalt	**5 150**	**6 422**	**5 925**

OPERATIVT KAPITAL (mkr) *)
AVKASTNING (%) PÅ OPERATIVT KAPITAL PER AFFÄRSENHET **)

	Januari – september 2003	Januari – september 2002	Helår 2002
JM Bostad Stockholm	3 261	3 631	3 496
	-14,9%	13,5%	-4,6%
JM Bostad Riks	980	1 105	1 076
	13,2%	20,0%	16,7%
JM Kommersiellt	2 745	4 158	3 776
	22,7%	11,2%	16,8%
JM Utland	1 064	927	979
	7,1%	10,9%	9,2%

*) *Genomsnittligt*
**) *12 månaders rullande*

Redovisningsprinciper

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