



Delårsrapport

JANUARI - MARS 2009, JM-KONCERNEN

1/2009



Hornsberg, Stockholm

Delårsrapport

JANUARI - MARS 2009, JM-KONCERNEN

Fortsatt avvaktande efterfrågan men förbättrad försäljning

- ♦ Intäkterna minskade med 33 procent till 2 119 mkr (3 166) och antal sålda bostäder uppgick till 564 (620)
- ♦ Resultatet före skatt minskade till 66 mkr (457) och första kvartalets resultat efter skatt minskade till 47 mkr (328). Rörelsemarginalen minskade till 4,5 procent (14,4)
- ♦ Fastighetsförsäljningar om 73 mkr (3) gav ett resultat om 13 mkr (3)
- ♦ Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 14,2 procent (39,9). Resultatet per aktie under första kvartalet uppgick till 0,60 kronor (3,70)
- ♦ Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till -464 mkr (-235).

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	2 119	3 166	11 182	12 229
Rörelseresultat	96	457	722	1 083
Resultat före skatt	66	457	661	1 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-464	-235	-128	101
Rörelsemarginal (%)	4,5	14,4	6,5	8,9
Räntabilitet på eget kapital (%)			14,2	22,9
Soliditet (%)	33	41		32
Resultat per aktie (kr)	0,60	3,70	6,40	9,50
Antal sålda bostäder	564	620	1 815	1 871
Antal produktionsstartade bostäder	147	504	1 472	1 829

KONCERNEN

"Efterfrågan på våra bostäder under inledningen av 2009 har varit fortsatt avvaktande men har förbättrats för våra huvudmarknader Sverige och Norge. Vi ser ökat intresse för våra projekt i Sverige och Norge men konjunkturoron innebär fortsatt en försiktig hållning från våra kunder. Benägenheten att teckna kontrakt har dock ökat i projekt med i tiden närliggande inflyttning. Likväl är vi fortsatt restriktiva att produktionsstarta nya bostadsprojekt. En viss förbättring av finansieringsförutsättningarna för vår affär har skett men situationen är ännu inte normaliserad vilket har en temporär negativ effekt på kassaflödet samtidigt som vissa projektstarter fördröjs.

Konjunkturen har nu tydligt försvagats vilket har inneburit ett generellt försämrat efterfrågeläge på våra marknader där dock den lägre räntenivån har bidragit till en viss förbättring av bostadsmarknaden under senare tid. På längre sikt gäller fortsatt goda fundamentala förutsättningar för vår affär. Vi är offensivt positionerade med finansiell styrka och mycket god projektportfölj som fortsatt förädlas för att möta en framtida förbättrad efterfrågan."

Johan Skoglund, VD och koncernchef.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Efterfrågan på nyproducerade bostäder har under första kvartalet varit fortsatt avvaktande på JM:s samtliga marknader. Dock har efterfrågan på bostäder förbättrats i Sverige och Norge under kvartalet vilket har möjliggjort försäljning av bostäder i projekt med i tiden närliggande inflyttning och därmed reducerat risken för osålda bostäder i balansräkningen. Denna risk kvarstår dock med störst enskild exponering i Danmark. Banksystemets förmåga att klara likviditetsförsörjningen till nya projekt är fortsatt en gränssättande faktor. Den tydliga uppbromsningen i konjunkturen försämrar också efterfrågan på kort sikt vilket delvis uppvägs av det lägre ränteläget.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 564 (620) varav 161 (0) avser hyresrättsprojekt till extern beställare i Stockholm. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion har stabiliserats men är likväl under normaliserad nivå. Annulleringsnivån av gjorda bokningar har minskat i förhållande till andra halvåret 2008. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 285 (392), i JM Bostad Riks 212 (169) och i JM Utland 67 (59).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 147 (504) varav 91 (332) i Stockholmsområdet och 46 (111) i övriga Sverige. I utlandsverksamheten produktionsstartades 10 bostäder (61). Samtliga produktionsstartade bostäder i Stockholm utgör hyresrätter åt extern beställare. Den låga nivån produktionsstarter minskar risknivån i den pågående produktionen.

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

Koncernens intäkter under första kvartalet minskade med 33 procent till 2 119 mkr (3 166) främst förklarad av lägre nivå på produktionsstartade bostäder under 2008. Rörelseresultatet minskade till 96 mkr (457) och rörelsemarginalen minskade till 4,5 procent (14,4) där minskade försäljnings- och administrationskostnader bidrog positivt till resultat och marginal.

Minskning av resultat och marginal sker till följd av den varaktigt lägre försäljnings- och produktionsstartsnivån inom JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Utland. Resultatet under första kvartalet minskade också på grund av den försämrade konjunkturons förväntade negativa påverkan avseende framtida efterfrågan och priser för JM:s bostäder. Den stora negativa effekten uppstod under det fjärde kvartalet 2008 men den fortsatta försiktiga bedömningen av projektförutsättningen inom främst utlandsverksamheten har inneburit ytterligare dämpad förväntan avseende såväl framtida intäktsnivå som kostnader för projekt som behöver omarbetas eller förskjutas i tiden. Därvid uppstod även under det första kvartalet 2009 kostnader som en följd av omställning och avveckling av projekt på de marknader där övervintringsstrategi har etablerats samt även i Norge.

Nettot av positiva och negativa omvärderingseffekter i bostadsprojekten under det första kvartalet uppgick till 47 mkr vilket indikerar en tydlig stabilisering av den bedömda marknadsförutsättningen gentemot föregående kvartal där omvärderingseffekterna uppgick till -90 mkr. Sammantaget innebär dock detta att en ytterligare stabilisering av marknadsläge och projektförutsättning inom JM:s samtliga bostadsmarknader krävs innan en relevant resultat- och marginalnivå etableras.

Under första kvartalet har fastigheter sålts för 73 mkr (3) med ett resultat om 13 mkr (3). Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 19 mkr (27) varav 3 mkr (13) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 2 mkr (9).

Rörelseresultat (mkr)	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	120	292	748	920
JM Bostad Riks	12	132	77	197
JM Utland	-69	21	-266	-176
JM Fastighetsutveckling	24	5	94	75
JM Produktion	22	22	124	124
Koncerngemensamma kostnader	-13	-15	-55	-57
Totalt ¹⁾	96	457	722	1 083
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	13	3	83	73
-nedskrivning av fastigheter	-	-	-320	-320

Rörelsemarginal (%)	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	13,5	21,4	15,4	17,3
JM Bostad Riks	2,1	13,9	2,7	6,0
JM Utland	-26,1	3,9	-15,0	-8,6
JM Produktion	4,4	5,3	5,9	6,2

Byggrätter

JMs disponibla byggrätter uppgår till 30 600 bostäder (32 500) varav 20 100 (20 400) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har minskat till 5 543 mkr (5 638) vid utgången av första kvartalet.

Under första kvartalet har exploateringsfastigheter för bostäder om 42 mkr (607) förvärvats.

Finansiella poster

Finansnettot har försämrats med 30 mkr jämfört med motsvarande period föregående år. De finansiella intäkterna har minskat på grund av lägre nivå likvida medel jämfört med föregående år. Samtidigt har de finansiella kostnaderna ökat främst hänförligt till finansieringen, vid förvärv av exploateringsfastigheter, via skuldebrev som blivit räntebärande från och med fjärde kvartalet 2008.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Finansiella intäkter	5	17	76	88
Finansiella kostnader	-35	-17	-137	-119
Finansiella intäkter och kostnader	-30	0	-61	-31

Under första kvartalet har den totala räntebärande låneskulden ökat med 219 mkr till 2 183 mkr (744) varav pensionsskulden utgjorde 519 mkr (503). Vid första kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,7 procent (4,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,7 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 3 658 mkr (4 597). Förutom likvida medel om 858 mkr (1 797) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr har en genomsnittlig löptid om 1,8 år.

Räntebärande nettoskuld uppgick till 1 313 mkr (-1 076) vid första kvartalets utgång. 719 mkr (0) avser förvärv som finansieras med skuldebrev där denna skuld sedan fjärde kvartalet 2008 är räntebärande och kortfristig. Vid utgången av första kvartalet uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 382 mkr (1 460). Av dessa skulder är 111 mkr (263) kortfristiga.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	842	-1 313	-1 076	-1 313
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	471	237	2 389	2 155
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	1 313	-1 076	1 313	842

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -464 mkr (-235). Förändringen är främst hänförlig till ökad nivå osålda bostäder i balansräkningen, ökad nivå ofinansierade projekt i avvaktan på slutlig förhandlad projektfinansiering samt temporärt ökat rörelsekapital. Reglering av framskjutna betalningar för förvärv av exploateringsfastigheter belastar kassaflödet med netto cirka -30 mkr (cirka -216).

Förändringen i kassaflödet från fastighetsutvecklingen (projektfastigheter) bidrar med 166 mkr (31).

Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i årsredovisningen för 2008 på sidorna 37-39. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

Personal

Antalet anställda vid första kvartalets utgång minskade till 2 098 (2 435). Antalet hantverkare var 991 (1 188) och antalet tjänstemän 1 107 (1 247). Den under 2008 beslutade minskningen av antalet medarbetare genomförs enligt plan.

Med anledning av pågående anpassning och effektivisering av JM:s verksamhet har koncernledningen minskats från 11 till 8 personer.

Egna aktier

Per 31 mars 2009 innehar JM 185 000 egna aktier (35 000) som säkring för de långsiktiga incitamentsprogrammen.

AFFÄRSSEGMENT

JM BOSTAD STOCKHOLM

Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	891	1 366	4 842	5 317
Rörelseresultat ¹⁾	120	292	748	920
Rörelsemarginal (%)	13,5	21,4	15,4	17,3
Genomsnittligt operativt kapital			2 184	2 012
Avkastning operativt kapital (%)			34,3	45,7
Operativt kassaflöde	-84	225	781	1 090
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 376	2 531		2 432
Antal disponibla byggrätter	11 800	12 500		12 200
Antal sålda bostäder	285	392	954	1 061
Antal produktionsstartade bostäder	91	332	732	973
Antal anställda	774	914		910
¹⁾ Varav nedskrivning av fastigheter	-	-	-140	-140

Efterfrågan på bostadsrätter på andrahandsmarknaden har stabiliserats inom attraktiva områden under inledningen av året.

Den lägre räntenivån samt prisanpassning av projekten har medfört att kundernas benägenhet att teckna avtal i JM:s projekt med i tiden närliggande inflyttning har ökat.

Affärssegmentets intäkter minskade med 35 procent till 891 mkr (1 366) och rörelseresultatet minskade till 120 mkr (292). Rörelsemarginalen uppgick till 13,5 procent (21,4). Minskningen av rörelsemarginalen är främst hänförlig till lägre intäktsförväntningar.

Det negativa kassaflödet under kvartalet förklaras främst av ökad nivå osålda bostäder i balansräkningen och viss ökning av rörelsekapitalet.

Inga byggrätter har förvärvats under första kvartalet. I början av mars har avtal träffats med Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) om försäljning av ett bostadsprojekt i Solna med 73 bostäder omfattande totalt 178 mkr. Affären kommer att resultatredovisas löpande under 2009/2010.

Under första kvartalet har 285 bostäder sålts varav 161 avser hyresrätter som sålts till Stockholmshem.

Totalt produktionsstartades under första kvartalet 91 bostäder i flerbostadshus i Stockholm. Samtliga starter avser hyresrätter som byggs åt Stockholmshem. Det låga antalet produktionsstarter är hänförligt till en svagare efterfrågan och lägre försäljningstakt.

JM BOSTAD RIKS

Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	572	953	2 882	3 263
Rörelseresultat ¹⁾	12	132	77	197
Rörelsemarginal (%)	2,1	13,9	2,7	6,0
Genomsnittligt operativt kapital			1 617	1 447
Avkastning operativt kapital (%)			4,8	13,6
Operativt kassaflöde	-258	-146	-315	-203
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 547	1 606		1 546
Antal disponibla byggrätter	11 000	11 500		11 000
Antal sålda bostäder	212	169	607	564
Antal produktionsstartade bostäder	46	111	532	597
Antal anställda	526	679		618
¹⁾ Varav -fastighetsförsäljningar	-	-	-1	-1
-nedskrivning av fastigheter	-	-	-40	-40

Efterfrågan på bostadsrätter på andrahandsmarknaden har stabiliserats inom attraktiva områden under inledningen av året.

För JM:s nya projekt har den lägre räntenivån samt prisanpassning av projekten medfört att intresset ökat liksom kundernas benägenhet att teckna avtal i projekt med i tiden närliggande inflyttning.

Affärssegmentets intäkter minskade med 40 procent till 572 mkr (953) och rörelseresultatet minskade till 12 mkr (132). Rörelsemarginalen minskade till 2,1 procent (13,9). Den minskade marginalen är hänförlig till omvärderingar av projekt såväl avseende lägre intäktsförväntningar som högre kostnad vid omställning av verksamhet.

Det negativa kassaflödet under kvartalet förklaras främst av ofinansierade projekt i avvaktan på slutlig förhandlad projektfinansiering, ökad nivå osålda bostäder i balansräkningen samt temporärt ökat rörelsekapital.

Under första kvartalet har byggrätter motsvarande cirka 70 bostäder förvärvats i Lund.

Totalt produktionsstartades under första kvartalet 35 bostäder i flerbostadshus i Vallentuna samt 11 småhus i Skåne. Det minskade antalet produktionsstarter är främst hänförligt till tidigare kvartals svaga försäljningstakt.

JM UTLAND

Inom affärssegmentet JM Utland utvecklas bostäder för försäljning i Norge, Danmark, Finland och Belgien.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	264	544	1 778	2 058
Rörelseresultat ¹⁾	-69	21	-266	-176
Rörelsemarginal (%)	-26,1	3,9	-15,0	-8,6
Genomsnittligt operativt kapital			1 965	1 800
Avkastning operativt kapital (%)			-13,5	-9,8
Operativt kassaflöde	-195	-318	-534	-657
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 620	1 501		1 562
Bokfört värde projektfastigheter	68	29		61
Antal disponibla byggrätter	7 800	8 500		7 800
Antal sålda bostäder	67	59	254	246
Antal produktionsstartade bostäder	10	61	208	259
Antal anställda	251	324		278
¹⁾ Varav nedskrivning av fastigheter	-	-	-140	-140

Affärssegmentets intäkter minskade med 51 procent till 264 mkr (544). Rörelseresultatet minskade till -69 mkr (21) och rörelsemarginalen till -26,1 procent (3,9). Övervintringsstrategin i Danmark och Finland, tillsammans med den svagare konjunkturen för samtliga utlandsenheter, har inneburit negativa omvärderingseffekter under kvartalet.

Det negativa kassaflödet förklaras av periodens negativa resultat och temporärt ökat rörelsekapital.

Under kvartalet har förändring av ansvarsområden inom affärssegmentet gjorts bland annat för att lättare koordinera omställningen som krävs för att förbättra lönsamheten i JM:s utlandsverksamhet.

Norge

Det är fortsatt avvaktande efterfrågan på nyproducerade bostäder som ett resultat av den försämrade konjunkturen. Dock har efterfrågan förbättrats under första kvartalet. Utbudet av nyproducerade bostäder är stort och den avvaktande efterfrågan medför att produktionsstarter förskjuts framåt i tiden.

Priserna på andrahandsmarknaden för bostäder har stabiliserats under årets första kvartal och byggkostnadsindex är försiktigt sjunkande.

Arbetet med försäljning och förstärkt kostnadskontroll i projekten är fortsatt prioriterat.

Under första kvartalet har 55 bostäder (41) sålts och andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion har ökat. Under första kvartalet har 10 bostäder (61) produktionsstartats. Produktionsstart har skett av totalt 10 småhus i Skien, Askøy och Baerum. Det låga antalet produktionsstarter är ett resultat av en historiskt låg försäljning de senaste 18 månaderna.

Inga byggrätter förvärvades i första kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 600 bostäder (6 000).

Ny verkställande direktör för den norska verksamheten är tillsatt från och med den 1 maj 2009.

Danmark

Bostadsmarknaden i Köpenhamn präglas fortsatt av en mycket låg aktivitet och fallande bostadspriser. Bostadspriserna i Köpenhamn bedöms ännu inte ha funnit sitt jämviktsläge. Efterfrågan på bostäder i Köpenhamn befinner sig på en fortsatt låg nivå. Kunderna är generellt avvaktande samtidigt som bankerna är oförändrat restriktiva i sin kreditgivning. Den fortsatt minskade aktivitetsnivån på marknaden har inneburit en stabilisering av produktionskostnaderna. Dock innebär fortsatt omställning av projekt vissa kostnader som har belastat kvartalets resultat.

Övervintringsstrategin i Danmark går enligt plan med bland annat organisationsanpassningar och optimering av exploateringsportföljen.

Under första kvartalet har -3 bostäder (1) sålts. Den negativa försäljningen förklaras av annulleringar av 4 bindande kontrakt i ett projekt där JM accepterat ersättning för utebliven vinst. Risk för ytterligare annulleringar begränsas till ett fåtal kontrakt.

Under första kvartalet har 0 bostäder (0) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under första kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 900 bostäder (1 000).

Finland

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors är fortsatt mycket låg. Antalet färdigställda och osålda bostäder är oförändrat högt.

Övervintringsstrategin i Finland löper enligt plan med anpassning av organisation och produktion. Under kvartalet har inflyttning skett i bostadsprojektet i Kervo och för närvarande är inga bostadsprojekt i produktion. Under första kvartalet har 4 bostäder (1) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats.

Inga förvärv har gjorts under första kvartalet. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 300 bostäder (300).

Belgien

I Brysselregionen, där JM har sin verksamhet, har aktiviteten i branschen ökat något under första kvartalet som ett resultat av prissänkningar på såväl andrahandsmarknaden som marknaden för nyproducerade bostäder. Produktionskostnadsökningarna har dämpats av den generellt lägre aktivitetsnivån på marknaden.

Under första kvartalet har 11 bostäder (16) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Inga förvärv har gjorts under första kvartalet.

Disponibla byggrätter motsvarar cirka 1 000 bostäder (1 200).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar bostads- och kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	73	41	245	213
Rörelseresultat ¹⁾	24	5	94	75
Genomsnittligt operativt kapital			1 016	972
Avkastning operativt kapital (%)			9,3	7,7
Operativt kassaflöde	103	22	-32	-113
Bokfört värde exploateringsfastigheter	80	110		80
Bokfört värde projektfastigheter	568	780		553
Antal anställda	19	20		20
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	13	3	84	74

Affärssegmentets intäkter under första kvartalet uppgick till 73 mkr (41) varav hyresintäkter 17 mkr (27) och entreprenadintäkter 56 mkr (14). Rörelseresultatet ökade till 24 mkr (5). Förändringen är främst hänförlig till ett högre entreprenadresultat samt resultat från fastighetsförsäljningar.

Under första kvartalet såldes två bostadsfastigheter vid Gullmarsplan i Stockholm med sammanlagt 63 bostäder till nybildade bostadsrättsföreningar för 71 mkr med ett resultat om 10 mkr. Totalt såldes fastigheter för 73 mkr (3) med ett resultat om 13 mkr (3).

Entreprenadresultat från produktion uppgick till 17 mkr (3).

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 1 mkr (9).

Inom Dalénområdet på Lidingö fortsätter ombyggnad och hyresgäst Anpassning. Uthyrningsgraden för de byggnader som ska behållas uppgår till cirka 90 procent.

Uppförandet av JM:s nya huvudkontor i Frösunda, som uppfyller kraven på energieffektivisering enligt Green Building standard, fortgår planenligt med inflyttning i slutet av 2009. Beställare är Vasakronan. Projektet redovisas som extern entreprenad.

Tre projekt avseende särskilt boende för äldre pågår där 45 bostäder i Lillängen, Nacka kommun, är färdigproducerade med tillträde i april. Produktion av 72 bostäder pågår i Märsta, Sigtuna kommun och 64 bostäder i Solbacka, Norrtälje kommun, produktionsstartas i april.

Ett hyresrättsprojekt i Hägernäs, Täby kommun, med 52 bostäder produktionsstartades i egen balansräkning under kvartalet.

JM:s byggrätter för kommersiell projektutveckling inklusive byggrätter för hyresrätter uppgår till cirka 64 000 m² med ett bokfört värde om 80 mkr (110).

JM PRODUKTION

Affärssegmentet JM Produktion bedriver byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter ¹⁾	503	414	2 097	2 008
Rörelseresultat	22	22	124	124
Rörelsemarginal (%)	4,4	5,3	5,9	6,2
Operativt kassaflöde	62	33	191	162
Antal anställda	430	396		439
¹⁾ Varav internt	184	152	662	630

Efterfrågan på entreprenadmarknaden inom Stockholmsområdet är fortsatt god och affärssegmentet redovisar ett fortsatt bra orderläge. Konkurrensen om projekten har dock ökat avsevärt. Affärssegmentets intäkter uppgick 503 mkr (414) och rörelseresultatet uppgick till 22 mkr (22). Rörelsemarginalen uppgick till 4,4 procent (5,3).

Affärssegmentet har under första kvartalet erhållit ett flertal uppdrag varav de största är nyproduktion av hyresrätter i Täby åt JM Fastighetsutveckling, nyproduktion av skola i Sollentuna åt Sollentuna kommun samt ombyggnad av kontor till bostäder åt Locum inom Karolinska sjukhusområdet i Solna.

De största pågående uppdragen är nybyggnad av kontorsfastighet i Kista åt Vasakronan samt om- och tillbyggnad av kontorsfastighet i Solna åt Fabege. Därutöver pågår ombyggnad av kontorsfastighet i Kista åt Fastighetsbolaget Klöver, mark- och exploateringsarbeten i Henriksdalshamnen åt Stockholms stad samt anläggningsarbeten vid Igelstaverket åt Söderenergi.

För JM Fastighetsutveckling utförs nybyggnad av kontor i Frösunda där slutlig beställare är Vasakronan samt ombyggnad av kontorsfastighet i Dalénumområdet på Lidingö.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Intäkter	2 119	3 166	11 182	12 229
Produktions- och driftkostnader	-1 867	-2 512	-9 535	-10 180
Bruttoresultat	252	654	1 647	2 049
Försäljnings- och administrationskostnader	-169	-200	-688	-719
Resultat av fastighetsförsäljning	13	3	83	73
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-320	-320
Rörelseresultat	96	457	722	1 083
Finansiella intäkter och kostnader	-30	0	-61	-31
Resultat före skatt	66	457	661	1 052
Skatter	-19	-129	-124	-234
Periodens resultat	47	328	537	818
Övrigt totalresultat				
Intäkter/kostnader redovisade direkt i eget kapital				
Omräkningsdifferenser	67	-17	104	20
Summa totalresultat för perioden	114	311	641	838
Periodens resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	47	328	537	818
Summa totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare	114	311	641	838
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare ¹⁾	0,60	3,70	6,40	9,50
<i>Utestående antal aktier vid periodens slut</i>	<i>83 216 883</i>	<i>88 879 308</i>	<i>83 216 883</i>	<i>83 216 883</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier före utspädning</i>	<i>83 216 883</i>	<i>88 879 308</i>	<i>84 556 283</i>	<i>85 968 011</i>
<i>Genomsnittligt antal aktier efter utspädning</i>	<i>83 246 028</i>	<i>88 902 959</i>	<i>84 583 470</i>	<i>85 991 380</i>

¹⁾ Periodens resultat

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	109	117	184
Projektfastigheter	636	809	614
Exploateringsfastigheter	5 623	5 748	5 620
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	290	90	171
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 583	1 697	2 355
Likvida medel	858	1 797	1 111
Summa omsättningstillgångar	9 990	10 141	9 871
Summa tillgångar	10 099	10 258	10 055
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	3 355	4 205	3 241
Långfristiga räntebärande skulder	315	224	314
Övriga långfristiga skulder	271	1 197	271
Långfristiga avsättningar	1 514	1 409	1 579
Summa långfristiga skulder	2 100	2 830	2 164
Kortfristiga räntebärande skulder	1 349	17	1 137
Övriga kortfristiga skulder	3 175	3 101	3 401
Kortfristiga avsättningar	120	105	112
Summa kortfristiga skulder	4 644	3 223	4 650
Summa eget kapital och skulder	10 099	10 258	10 055
Ställda säkerheter	211	168	212
Eventualförpliktelser	5 837	7 497	5 490
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	290	15	474
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	1 115	1 480	1 140

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		Helår 2008
	2009	2008	
Ingående balans vid årets början	3 241	3 893	3 893
Summa totalresultat för perioden	114	311	838
Inlösen av egna aktier	-	-	-992
Utdelning	-	-	-489
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	-	3
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	0	1	3
Återköp av egna aktier	-	-	-15
Utgående balans vid periodens slut	3 355	4 205	3 241

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	196	379	1 049	1 232
Investering i exploateringsfastigheter m.m.	-512	-830	-1 916	-2 234
Å conto betalning för expl. fastigheter m.m.	371	134	1 244	1 007
Investering i projektfastigheter	-73	-20	-287	-234
Försäljning av projektfastigheter	239	51	331	143
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-685	51	-549	187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-464	-235	-128	101
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4	-7	7	-4
Upptagna lån	205	20	1 037	852
Amortering av skulder	-2	-39	-373	-410
Inlösen och återköp av egna aktier	-	-	-1 008	-1 008
Utdelning	-	-	-489	-489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	203	-19	-833	-1 055
Periodens kassaflöde	-257	-261	-954	-958
Likvida medel vid periodens slut	858	1 797	858	1 111

NYCKELTAL

%	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Rörelsemarginal	4,5	14,4	6,5	8,9
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital			15,2	23,8
Räntabilitet på eget kapital			14,2	22,9
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,4	-		0,3
Soliditet	33	41		32

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för första kvartalet är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS.

De redovisningsprinciper som tillämpas i denna delårsrapport är de som beskrivs i årsredovisningen för 2008 sidorna 51-53. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år, liksom även segmentsindelningen.

Som framgår av årsredovisningen för 2008 ska omarbetade IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* och omarbetade IAS 23 *Lånekostnader* samt IFRS 8 *Rörelsesegment* tillämpas från den 1 januari 2009.

De omarbetade IAS 23 och IFRS 8 har inte påverkat JM:s redovisning.

Omarbetade IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* har påverkat JM:s redovisning retroaktivt från den 1 januari 2008. Ändringen medför bland annat att alla poster avseende intäkter och kostnader som tidigare redovisats i eget kapital kommer att redovisas i en enskild uppställning. Dessutom kommer uppställningen över förändringar i eget kapital endast att innehålla detaljer avseende ägartransaktioner.

JM har valt att behålla de gamla benämningarna på de finansiella rapporterna.

INTÄKTER PER LAND

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Sverige	1 855	2 622	9 404	10 171
Norge	179	340	1 150	1 311
Danmark	56	160	475	579
Finland	1	28	10	37
Belgien	28	16	143	131
Totalt	2 119	3 166	11 182	12 229

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	891	1 366	4 842	5 317
JM Bostad Riks	572	953	2 882	3 263
JM Utland	264	544	1 778	2 058
JM Fastighetsutveckling	73	41	245	213
JM Produktion	503	414	2 097	2 008
Eliminering	-184	-152	-662	-630
Totalt	2 119	3 166	11 182	12 229

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	120	292	748	920
JM Bostad Riks	12	132	77	197
JM Utland	-69	21	-266	-176
JM Fastighetsutveckling	24	5	94	75
JM Produktion	22	22	124	124
Koncerngemensamma kostnader	-13	-15	-55	-57
Totalt	96	457	722	1 083

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT

%	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	13,5	21,4	15,4	17,3
JM Bostad Riks	2,1	13,9	2,7	6,0
JM Utland	-26,1	3,9	-15,0	-8,6
JM Produktion	4,4	5,3	5,9	6,2

GENOMSnittligt Operativt Kapital per Affärssegment

Mkr	April - mars		Helår
	2008/09		2008
JM Bostad Stockholm	2 184		2 012
JM Bostad Riks	1 617		1 447
JM Utland	1 965		1 800
JM Fastighetsutveckling	1 016		972

AVkastning Operativt Kapital per Affärssegment

%	April - mars		Helår
	2008/09		2008
JM Bostad Stockholm	34,3		45,7
JM Bostad Riks	4,8		13,6
JM Utland	-13,5		-9,8
JM Fastighetsutveckling	9,3		7,7

OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	-84	225	781	1 090
JM Bostad Riks	-258	-146	-315	-203
JM Utland	-195	-318	-534	-657
JM Fastighetsutveckling	103	22	-32	-113
JM Produktion	62	33	191	162

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

Bokfört värde, mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
JM Bostad Stockholm	2 376	2 531	2 432
JM Bostad Riks	1 547	1 606	1 546
JM Utland	1 620	1 501	1 562
JM Fastighetsutveckling	80	110	80
Totalt	5 623	5 748	5 620

DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Totalt antal bostadsbyggrätter			
JM Bostad Stockholm	11 800	12 500	12 200
JM Bostad Riks	11 000	11 500	11 000
JM Utland	7 800	8 500	7 800
Totalt	30 600	32 500	31 000
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	8 300	8 400	8 200
JM Bostad Riks	6 700	6 900	6 800
JM Utland	5 100	5 100	5 100
Totalt	20 100	20 400	20 100

SÅLDA BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	285	392	954	1 061
JM Bostad Riks	212	169	607	564
JM Utland	67	59	254	246
Totalt	564	620	1 815	1 871

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER PER AFFÄRSSEGMENT

Antal	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
JM Bostad Stockholm	91	332	732	973
JM Bostad Riks	46	111	532	597
JM Utland	10	61	208	259
Totalt	147	504	1 472	1 829

PROJEKTFASTIGHETER

Bokfört värde, mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Bostäder (hyresrätter)	78	484	137
Fastigheter under utveckling	484	290	410
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	74	35	67
Totalt	636	809	614

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

Bokfört värde, mkr	Januari - mars		April - mars	Helår
	2009	2008	2008/09	2008
Ingående balans vid periodens början	5 620	5 282	5 748	5 282
Nyanskaffningar	42	607	1 006	1 571
Överfört till produktion	-125	-121	-785	-781
Nedskrivningar	-	-	-320	-320
Övrigt	86	-20	-26	-132
Utgående balans vid periodens slut	5 623	5 748	5 623	5 620

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Januari - mars		Helår
	2009	2008	2008
Nettoomsättning	1 534	2 327	8 702
Produktions- och driftkostnader	-1 291	-1 789	-6 983
Bruttoresultat	243	538	1 719
Försäljnings- och administrationskostnader	-114	-136	-512
Resultat av fastighetsförsäljning	2	2	36
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-75
Rörelseresultat	131	404	1 168
Finansiella intäkter och kostnader	-16	419	392
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	115	823	1 560
Bokslutsdispositioner	-	-	-72
Resultat före skatt	115	823	1 488
Skatter	-30	-81	-60
Periodens resultat	85	742	1 428

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1 419	1 852	1 362
Omsättningstillgångar	6 614	6 631	6 553
Summa tillgångar	8 033	8 483	7 915
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	1 748	2 538	1 663
Obeskattade reserver	417	345	417
Avsättningar	767	715	753
Långfristiga skulder	489	1 340	549
Kortfristiga skulder	4 612	3 545	4 533
Summa eget kapital och skulder	8 033	8 483	7 915
Ställda säkerheter	120	120	120
Eventualförpliktelser	7 413	7 735	7 009

Investeringar i fastigheter uppgick till 7 mkr (78).

Stockholm den 28 april 2009
JM AB (publ)

Johan Skoglund
Verkställande direktör

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

Informationen i denna delårsrapport är sådan som JM ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 april 2009.

KONCERNEN

FEMÅRSÖVERSIKT

Mkr	2008	2007	2006	2005	2004
Intäkter	12 229	12 731	12 065	9 887	8 532
Rörelseresultat	1 083	2 301	1 881	1 231	792
Resultat före skatt	1 052	2 297	1 852	1 151	647
Balansomslutning	10 055	9 916	8 406	8 155	8 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101	1 826	667	3 368	2 161
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	842	-1 313	-852	-1 536	613
Rörelsemarginal (%)	8,9	18,1	15,6	12,5	9,3
Räntabilitet på eget kapital (%)	22,9	44,5	45,4	28,8	14,4
Soliditet (%)	32	39	43	41	42
Resultat per aktie (kr)	9,50	18,30	16,40	9,30	4,20
Utdelning per aktie (kr)	0 ¹⁾	5,50	4,50	2,50	1,80
Antal disponibla byggrätter	31 000	31 000	29 800	23 200	21 900
Antal sålda bostäder	1 871	3 880	3 790	4 240	4 315
Antal produktionsstartade bostäder	1 829	4 065	4 132	4 476	3 943

¹⁾ Styrelsens förslag

KONCERNEN

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2009	2008			
	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
RESULTATRÄKNING					
Intäkter	2 119	2 850	2 550	3 663	3 166
Produktions- och driftkostnader	-1 867	-2 626	-2 116	-2 926	-2 512
Bruttoresultat	252	224	434	737	654
Försäljnings- och administrationskostnader	-169	-167	-158	-194	-200
Resultat av fastighetsförsäljning	13	52	0	18	3
Nedskrivning av fastigheter	-	-320	-	-	-
Rörelseresultat	96	-211	276	561	457
Finansiella intäkter och kostnader	-30	-13	-14	-4	0
Resultat före skatt	66	-224	262	557	457
Skatter	-19	127	-74	-158	-129
Periodens resultat	47	-97	188	399	328
BALANSRÄKNING	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar	109	184	108	130	117
Projektfastigheter	636	614	856	802	809
Exploateringsfastigheter	5 623	5 620	6 160	5 640	5 748
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	290	171	159	155	90
Kortfristiga fordringar	2 583	2 355	2 054	2 243	1 697
Likvida medel	858	1 111	578	663	1 797
Summa omsättningstillgångar	9 990	9 871	9 807	9 503	10 141
Summa tillgångar	10 099	10 055	9 915	9 633	10 258
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	3 355	3 241	3 327	3 122	4 205
Långfristiga räntebärande skulder	315	314	315	261	224
Övriga långfristiga skulder	271	271	1 120	1 154	1 197
Långfristiga avsättningar	1 514	1 579	1 652	1 634	1 409
Summa långfristiga skulder	2 100	2 164	3 087	3 049	2 830
Kortfristiga räntebärande skulder	1 349	1 137	82	63	17
Övriga kortfristiga skulder	3 175	3 401	3 288	3 276	3 101
Kortfristiga avsättningar	120	112	131	123	105
Summa kortfristiga skulder	4 644	4 650	3 501	3 462	3 223
Summa eget kapital och skulder	10 099	10 055	9 915	9 633	10 258
KASSAFLÖDESANALYS	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Från den löpande verksamheten	-464	242	-196	290	-235
Från investeringsverksamheten	4	-21	37	-13	-7
Från finansieringsverksamheten	203	306	72	-1 414	-19
Summa periodens kassaflöde	-257	527	-87	-1 137	-261
Likvida medel vid periodens slut	858	1 111	578	663	1 797
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	842	304	132	-1 076	-1 313
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	471	538	172	1 208	237
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	1 313	842	304	132	-1 076
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Bokfört värde vid periodens början	5 620	6 160	5 640	5 748	5 282
Nyanskaffningar	42	161	665	138	607
Överfört till produktion	-125	-243	-171	-246	-121
Nedskrivningar	-	-320	-	-	-
Övrigt	86	-138	26	0	-20
Bokfört värde vid periodens slut	5 623	5 620	6 160	5 640	5 748
NYCKELTAL	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Rörelsemarginal (%)	4,5	-7,4	10,8	15,3	14,4
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,4	0,3	0,1	0,0	-
Soliditet (%)	33	32	34	32	41
Resultat per aktie (kr)	0,60	-1,20	2,30	4,50	3,70
Antal disponibla byggrätter	30 600	31 000	32 900	33 000	32 500
Antal sålda bostäder	564	270	307	674	620
Antal produktionsstartade bostäder	147	346	246	733	504

AFFÄRSSEGMENT

KVARTALSÖVERSIKT, MKR	2009	2008			
	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
JM BOSTAD STOCKHOLM	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	891	1 301	1 035	1 615	1 366
Rörelseresultat ¹⁾	120	88	165	375	292
Rörelsemarginal (%)	13,5	6,8	15,9	23,2	21,4
Genomsnittligt operativt kapital	2 184	2 012	1 867	1 672	1 461
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	34,3	45,7	68,6	82,5	88,4
Operativt kassaflöde	-84	442	13	410	225
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 376	2 432	2 718	2 325	2 531
Antal disponibla byggrätter	11 800	12 200	12 800	12 900	12 500
Antal sålda bostäder ³⁾	285	97	147	425	392
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	91	50	23	568	332
¹⁾ Varav nedskrivning av fastigheter	-	-140	-	-	-
³⁾ Varav hyresrätter	161	-	-	-	-
⁴⁾ Varav hyresrätter	91	-	-	-	-
JM BOSTAD RIKS	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	572	612	683	1 015	953
Rörelseresultat ¹⁾	12	-122	61	126	132
Rörelsemarginal (%)	2,1	-19,9	8,9	12,4	13,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 617	1 447	1 328	1 184	1 039
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	4,8	13,6	40,6	53,4	64,9
Operativt kassaflöde	-258	-186	100	29	-146
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 547	1 546	1 671	1 645	1 606
Antal disponibla byggrätter	11 000	11 000	11 900	11 800	11 500
Antal sålda bostäder	212	137	119	139	169
Antal produktionsstartade bostäder	46	237	118	131	111
¹⁾ Varav-fastighetsförsäljningar	-	-1	-	-	-
-nedskrivning av fastigheter	-	-40	-	-	-
JM UTLAND	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	264	418	435	661	544
Rörelseresultat ¹⁾	-69	-243	18	28	21
Rörelsemarginal (%)	-26,1	-58,1	4,1	4,2	3,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 965	1 800	1 630	1 464	1 313
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	-13,5	-9,8	8,7	9,6	12,0
Operativt kassaflöde	-195	-102	-146	-91	-318
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 620	1 562	1 670	1 560	1 501
Bokfört värde projektfastigheter	68	61	58	31	29
Antal disponibla byggrätter	7 800	7 800	8 200	8 300	8 500
Antal sålda bostäder	67	36	41	110	59
Antal produktionsstartade bostäder	10	59	105	34	61
¹⁾ Varav nedskrivning av fastigheter	-	-140	-	-	-
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	73	58	53	61	41
Rörelseresultat ¹⁾	24	42	9	19	5
Genomsnittligt operativt kapital	1 016	972	949	965	983
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	9,3	7,7	6,6	9,2	9,8
Operativt kassaflöde	103	-78	-54	-3	22
Bokfört värde exploateringsfastigheter	80	80	101	110	110
Bokfört värde projektfastigheter	568	553	798	771	780
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	13	53	0	18	3
JM PRODUKTION	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter	503	606	529	459	414
Rörelseresultat	22	44	32	26	22
Rörelsemarginal (%)	4,4	7,3	6,0	5,7	5,3
Operativt kassaflöde	62	39	51	39	33
JM ÖVRIGT	Kv.1	Kv.4	Kv.3	Kv.2	Kv.1
Intäkter (eliminering)	-184	-145	-185	-148	-152
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-13	-20	-9	-13	-15

²⁾ Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

JM AB (publ)

Postadress 169 82 Stockholm
Besöksadress Telegrafgatan 4, Solna
Telefon 08-782 87 00
Telefax 08-782 86 00
Org.nr. 556045-2103
Internet www.jm.se

För ytterligare information hänvisas till:

Johan Skoglund, VD och koncernchef	johan.skoglund@jm.se	08 - 782 89 39
Claes Magnus Åkesson, Ekonomi- och finansdirektör	claes-magnus.akesson@jm.se	08 - 782 89 71

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari - juni 2009	24 augusti 2009
Delårsrapport januari - september 2009	26 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	11 februari 2010

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet. Vi omsätter cirka 11 miljarder kr och har cirka 2 100 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på den Nordiska Börsens lista i segmentet Large Cap.